

# AVIS DU CONSEIL DE DEVELOPPEMENT SUR L'HABITAT A DESTINATION DU DOO DU PROJET DE SCOT DE GRAND BOURG AGGLOMERATION

## Travaux du groupe habitat

Notre habitat, c'est notre refuge, notre cocon. On a tous envie de tranquillité, mais aussi de sociabilité. Envie d'un chez soi, à soi, mais pas forcément les moyens. Envie de confort, mais à quel prix ? Envie de verdure, de nature, mais on habite en ville. Envie d'écologie mais on habite loin sans transports en commun. Envie d'adaptation, mais comment s'y prendre ?.....Ou pas d'envie du tout de changer quoi que ce soit tout en contestant le prix de l'énergie, des matériaux, le manque de services, d'accessibilité...Comment susciter, aider, accompagner « l'envie d'avoir envie » d'habiter autrement tout en gardant faisabilité et bon sens ?

**La lettre de mission** signée par le Président de GBA souligne plusieurs « changements significatifs » conduisant à la révision du Scot, parmi lesquels :

« -Croissance Démographique et évolution des besoins en logements : Grand Bourg Agglomération a enregistré une augmentation annuelle moyenne de sa population de 0,45 % entre 2014 et 2020, avec une croissance future reposant principalement sur l'accueil de nouveaux habitants. Parallèlement, de nombreuses communes souffrent d'un manque de diversité dans leur parc de logements, tandis que les prix de l'immobilier deviennent de plus en plus déconnectés des revenus des habitants.

-Mobilité Durable : Le développement des transports en commun, des mobilités douces (piétonne et cyclable) et la réduction de la dépendance à l'automobile individuelle sont des objectifs prioritaires pour améliorer la mobilité des habitants tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. »

Pour lesquels il charge le CLD de :

« -Proposer des orientations stratégiques intégrant les objectifs du PCAET : Formuler des recommandations pour une planification territoriale durable, équilibrée et innovante, en s'appuyant sur les bonnes pratiques et en explorant des solutions novatrices, notamment en matière de mobilités, de développement de l'économie et du territoire ainsi que de l'habitat.

-...en veillant à la cohérence et à la faisabilité des propositions et en intégrant les exigences légales et réglementaires du PCAET... »

Le mandat précédent du CLD a permis de travailler sur « la densité foncière désirable ». Des préconisations ont été présentées en Conseil Communautaire du 7/10/2024. Dans l'esprit et la suite de ce travail, un groupe Habitat a été constitué dans le but de répondre aux « changements significatifs » énoncés plus haut, en s'attachant aux projets et expériences innovants sur le territoire et ailleurs : recensement, description.

### **Ce petit groupe de 4 personnes a défini son sujet, sa méthode, ses tâches, un échéancier :**

1-Définir le sujet des réflexions portées par le groupe après Saisine de Grand Bourg Agglomération (lettre de mission du Pdt. de GBA) rappelant contexte (SCoT, PCAET)

-Etude de différentes formes d'habitat (intergénérationnel, inclusif, intermédiaire,...) avec des données quantifiées à renseigner dans l'objectif de la densification nécessaire de l'habitat et quel habitat pour les 20 ans à venir ?

2-Définir liste des tâches : méthode d'enquête, outils et ressources nécessaires pour arriver à l'avis

3-Effectuer une enquête qualitative portant sur des opérations ciblées pour leur valeur ajoutée potentielle

4-Prendre en compte les évolutions d'usages constatées dans le parc privé

5-Demander les souhaits à des jeunes (de deux générations voisines) sur la base d'un questionnaire

6-Répartition des tâches : Attribution des rôles.

#### METHODE

-Travailler sur la base d'un seul document partagé aux membres du groupe « Habitat »

-Prendre connaissance, exploiter et repérer les manques des informations déjà à disposition sur :

\*les documents remis par le SCoT GBA (transmis aux membres du groupe et commenté par Roelof VERHAGE le 09 04 24);

\*Support présentation plénière 14 mars 2024

\*le lien geoclip du territoire :

ECHEANCIER POUR 2024 (modifié ensuite en cours de travail pour raisons de reports)

1- Avril : Engagement d'une réflexion de groupe sur l'Habitat

2- Avril-Juin : Recensement de l'existant - Définition des manques dans les informations existantes

Définition d'un cahier des charges pour une enquête complémentaire auprès d'étudiants géographes visant en particulier les plus jeunes générations)

Pré-enquête réalisée en oct-nov, étudiants reportés à février 2025)

3- Mai-Juin-Juillet : Exploitation des données

4-Restitution/présentation pour les élus - Enquête complémentaire pouvant être après

## 1-CONTEXTE GLOBAL

### Une baisse de la croissance démographique sur le territoire :

-une tendance récente au ralentissement démographique -Le solde naturel va encore baisser-La taille des ménages diminue également- L'unité urbaine (Bourg-en-Bresse, St Denis les Bourg Péronnas, Viriat croît plus vite que le territoire -Les villages attirent des personnes de l'extérieur, avec une expansion encore forte -Un marché du logement encore accessible mais une offre qui tend à se dissocier du besoin des ménages -Le logement individuel est prédominant -Le décalage entre surface et taille des ménages est fort

### Des enjeux démographiques et résidentiels

Pour définir les progressions encore possibles par commune...

- Par la qualité d'entretien des habitats
- Par des types de logements plus en adéquation avec les modes de vie des occupants
- Par un besoin de diversification de l'offre (qui propose majoritairement des pavillons depuis 50 ans)

### L'habitat en chiffres sur GBA

1)Un nombre total de logements en constante progression depuis 1968 : Le parc de logements sur le territoire équivalent à GBA depuis lors est passé d'environ 30 000 à près de 70 000 en 2020, sachant que la population est passé dans le même temps de moins de 90 000 à plus de 130 000, pouvant indiquer une très nette progression de la part liée à la décohabitation.

2)Le nombre de logements commencés en baisse pour les logements individuels et en progression pour l'habitat collectif : Les chiffres indiquent une baisse du volume de logements commencés par rapport aux années 2000, mais reste en légère progression globale depuis lors.

3)Une période de crise a affecté le nombre récent de création de résidences : Après un pic pouvant correspondre à la période post-covid, durant laquelle nombre de projets avaient été gelés, le niveau de création de résidences retrouve celui des années précédentes.

### L'habitat des seniors

L'offre dédiée aux seniors est marquée par les MARPA, plus que les EHPAD. Il existe aussi les résidences services, les résidences autonomes, la colocation-cohabitation.-La seule cohabitation familiale ne peut résoudre toutes les attentes.

-Les propriétaires du parc privé veulent un accès à l'extérieur puis un bel espace de vie : ils sont les plus demandeurs pour déménager. Mais seule la perte d'autonomie va pousser les habitants à déménager.

-Ce qui pose le problème de l'adaptation des équipements contre la perte d'autonomie dans le parc social, c'est la localisation des services de santé.

### L'habitat et son environnement

Un environnement stable propice aux anticipations d'évolutions :

1)La taille des ménages amorce une phase de stabilisation depuis 2014 : Si la taille des ménages a nettement diminué depuis 1968, passant d'environ de 3,2 personnes à 2,2 personnes, il semble que les profils représentatifs de GBA n'évoluent plus en nombre. Cependant, il sera prudent de vérifier l'impact de la cohabitation en matière de besoins en surfaces de logements.

2)La part des ménages d'une personne progresse : Les relevés de chiffres ne remonte qu'à 2009, mais indique une lente progression, confirmant une part équivalente à 1/3 de la part des ménages

3)La part des logements locatifs est stable depuis 2010, dans le parc HLM comme dans le parc privé : Cette part est plus importante d'1/5 pour le parc privé, une des raisons pouvant être la réactivité de l'offre, moyennant un coût plus élevé.

## 2- POSSIBILITES D'EVOLUTION ET DE DIVERSIFICATION DES TYPOLOGIES D'HABITAT EN FONCTION DE L'ARMATURE TERRITORIALE :

### ex. existants ou applicables et pas forcément récents

#### -Pour l'agglomération burgienne :

\*Un collectif individualisé : Avenue de Marboz / Chemin des Pâquerettes (Bourg-en-Bresse) -En accession à la propriété ou location-Desserte des maisons individuelles ou mitoyennes, avec petit jardin privatif) -Partie espaces verts plantés d'arbustes-Adaptation au terrain-Garages regroupés-Sortie sur avenue-Accès au tri sélectif - Maisons individuelles en bandes : Copropriété dans un ancien parc de maisons bourgeoises (Tassin la demi-lune)

\*Une résidence seniors (parc privé) : Le Hameau de Brou -Un ensemble immobilier près de Brou-128 appartements allant du studio au T3-Maître d'ouvrage : Sogeprom-Perception de plusieurs bâtiments dans un secteur couvert par l'Architecte des Bâtiments de France-Aspect végétal prédominant-Seniors autonomes-Gestionnaire : Montana-Espaces

communs : piscine avec spa, salle de fitness, salle de cinéma, bibliothèque, salon de coiffure, salon de thé, restaurant, service de ménages, conciergerie

\*Une résidence seniors : MARPA "La Cité des Seniors" (Viriat) - Maison médicale à quelques dizaines de mètres : Médecins-Cabinets infirmiers-Kinés

\*Un centre étoffé : 6 logements groupés et un commerce (Rossillon) -Projet en entrée de bourg -6 logements mitoyens qui reprennent la trame urbaine du "tissus" villageois existant.-On distingue deux "plateformes" sur lesquelles les logements et le commerce sont alignés -Épannelage typique des maisons de village avec de petits volumes de différentes hauteurs pour une meilleure insertion dans le paysage-Stationnements regroupés et masqués à l'arrière des constructions-Large place dédiée aux espaces communs et collectifs-Emploi de matériaux traditionnels

**\*Outil : Tisser des liens avec les espaces publics (DDT/CAUE)**

**-Pour les pôles structurants :**

\*L'hôtel Bellevue: 12 logements PMR en étage et une activité commerciale

**\*Outil : Intégrer l'opération dans son environnement (DDT/CAUE)**

**-Pour les pôles locaux équipés :**

\*La création d'un futur quartier partagé et frugal en milieu rural : Le Petit bosquet (Bresse-Vallons) - Imaginons collectivement (extrait de la plaquette)

« Le projet "Habiter Demain" est le fruit d'un travail partenarial porté par la commune de Bresse Vallons, en coopération avec un collectif issu de l'université des « transitionneurs ». Ce projet vise à participer activement à la transition écologique en proposant de nouvelles formes d'urbanisme, à travers une approche participative. Par ses dimensions inclusives, écologiques et pédagogiques, ce projet souhaite relever les défis de l'autosuffisance alimentaire, ainsi que des nouvelles formes d'usage et d'accession à la propriété. L'objectif est de fabriquer un quartier du 21ème siècle frugal et partagé. Ce futur quartier se veut un lieu expérimental qui pourra inspirer d'autres collectivités et porteurs de projets, créant ainsi un modèle adaptable inspirant et essaimable.

UN QUARTIER PARTAGÉ ET FRUGAL

Pour la réussite de ce type de projet et pour qu'il corresponde au mieux aux besoins du territoire et de ses habitants, la commune se lance dans une démarche de concertation, de réflexion puis de modélisation. Tout au long de l'été et en particulier lors de cette semaine d'événement, chaque habitant ou futur habitant de la commune aura la possibilité de se former. Chacun pourra donner son avis sur l'avenir du Petit Bosquet et plus largement participer à la définition d'un nouveau modèle "d'habiter demain" au regard des enjeux auxquels nous devons faire face (raréfaction de l'eau, diminution des surfaces constructibles, hausse des températures...).

UNE DÉMARCHE NOUVELLE : QUARTIER PARTAGÉ

L'habitat partagé, aussi appelé cohabitation solidaire, est une proposition écologique qui permet de vivre ensemble dans un même espace tout en respectant l'environnement. En optant pour ce mode de vie, les résidents partagent non seulement des espaces communs, mais également des valeurs écologiques fortes. L'ambition de ce projet de quartier frugal et partagé consiste à élargir le périmètre de l'habitat en intégrant la dimension alimentaire, mobilités...

FRUGALITÉ

La Frugalité heureuse est un concept qui vise à respecter la terre et ses ressources, en se contentant de ce qui est nécessaire et suffisant. Elle est une aspiration des acteurs de l'aménagement du territoire, qui cherchent à protéger, utiliser et récolter la ressource de manière responsable. Elle est aussi une source de sens et de richesse pour ceux qui la pratiquent »

**\*Outil : Favoriser la mixité (DDT/CAUE)**

**-Pour les communes rurales :**

\*Une copropriété en milieu rural : Le Pré (Montrevel-en-Bresse) La résidence du Pré, située à l'entrée ouest de Montrevel-en-Bresse, était originellement régie selon les statuts d'une copropriété, en 1969. Puis, ce statut ayant été abandonné, nombre de résidences ont fait l'objet de transformations apparemment mineures (changement de portes de garage, de menuiseries, extensions bâties), mais qui, toutes ensemble, ont contribué à dénaturer l'esprit d'ensemble de ce qui était une résidence très avant-gardiste des années 60.

De fait, le Pré constitue un ensemble que l'on pourrait qualifier désormais de patrimonial, tant du point de vue du plan de masses (importance des cours communes, jardins privatifs de petites tailles), que du point de vue architectural (mitoyennetés des maisons, toitures plates). Il s'agit d'une forme d'expérimentation urbaine originale ayant marqué le paysage résidentiel français dans quelques endroits en France.

\*Réhabilitation d'une ancienne ferme : Hameau de Ferrières (Pringy, Grand Anecy) -Aménagements, isolation et transformation d'une ancienne ferme - 6 appartements de tailles différentes-Abris voitures-Espace extérieur commun

\*Un habitat inclusif : Matour (Saône-et-Loire)

**\*Outil : Combiner forme urbaine compacte et qualité de vie (DDT/CAUE)**

**\*Dans la presse : Le Progrès 5 juin 2024 : A Muterholtz, on rénove tous azimuts-A Brest, on construit sur les toits-Bâtir bioclimatique et en circuit court, ce couple a relevé le défi - Le Progrès 10 décembre 2024 : Le retour du bon sens perdu à l'ère du béton : le Superadobe (matériaux ancestraux pour maisons d'un futur proche ?**

### 3-DEFINITION DES BESOINS

- Besoins du territoire en général (manques geoclip / tendances actuelles)
- Besoins et espoirs des jeunes générations Y et Z : en vue d'une enquête
- Quelques éléments pour organiser une enquête par des étudiants

#### -Les besoins du territoire en général (tendances des besoins actuels)

##### -Sur l'offre du parc :

- Accès et maintien dans le logement des jeunes, au-delà du seul public étudiant
- des parcours résidentiels pour sortir des sous-occupation au bon moment
- une plus grande diversité de typologie de logements (notamment les petites typologies)
- résidences temporaires (pour répondre aux besoins de jeunes actifs par ex.) : besoin réel mais pas exprimé
- Besoin d'un diagnostic patrimonial avant le diag énergétique pour mieux le définir et réhabiliter/rénover dans le parc ancien

##### -Au niveau des collectivités :

- Anticiper les remboursements des fonciers pour les secteurs qui s'y prêtent (sur conseil de l'EPF)
- Mobiliser les logements vacants
- Réaliser des Orientations d'Aménagements Programmatique en plusieurs tranches dans les documents d'urbanisme
- Réunion d'information sur les copropriétés ciblées fragiles - Repérer ce qui pourrait devenir des copropriétés

### 4-CONVERGENCES ET SYNERGIES :

#### L'habitat au carrefour de la mobilité, de l'économie, et de l'eau

##### SYNERGIES AVEC L'ECONOMIE, LA MOBILITE, L'EAU

##### Une opération d'ensemble de type eco-quartier : Maginot (Bourg-en-Bresse)

L'ancien site de la Flèche bressane, propriété des Transports Jacky Perrenot, situé dans le quartier de la Reyssouze, va être réaménagé par un investisseur originaire de la région parisienne. Le promoteur prévoit de donner une seconde vie au terrain en friche depuis 2022 (Le Progrès).

C'est parti pour la densification des constructions en tous genres voulue par la loi Climat et Résilience d'août 2021. À Bourg-en-Bresse, le projet dit « Maginot », qui verra à l'horizon 2028 ou 2029, la réalisation de 300 logements sur le site laissé par le transporteur La Flèche Bressane parti s'installer à la Chambière, est l'un des symboles de cette révolution annoncée.

Le projet Maginot se déclinera en quatre tranches de 75 logements chacun, en bordure du canal et de la voie verte qui la traverse. - Photo : Cabinets Delers/Dosse

La commercialisation est lancée. La réalisation de la première des quatre tranches du projet est annoncée pour 2025 sur ce site de 45 000 m<sup>2</sup> (La Voix de l'Ain).

##### Une opération d'Aménagement Environnemental de l'Urbanisme : Le Clos des érables (Curtafond)

Une ancienne exploitation agricole est revendue au profit d'un bailleur social (Bourg Habitat) qui profite d'une emprise répartie en deux lieux principaux : un plateau, correspondant à l'ancien bâti de type hangar et les terrains en pente, longeant l'actuelle route départementale.

Depuis cette RD, cheminements piétons et bâtis ouverts vers le sud forment une composition urbaine rayonnante intégrant à l'espace public les éléments remarquables du site : chêne, source.

### 5-PRE-ENQUETE SUR L'HABITAT : VOTRE HABITAT PRESENT ET FUTUR

#### (octobre-novembre 2024)

##### Pourquoi une pré-enquête ?

Lors de nos recherches, nous avons observé l'évolution sociologique des formes d'habitat selon les générations. Les caractéristiques de ces générations les amènent à choisir des modes de vie différents et on suppose un habitat différent. Les Baby boomers : nés 1945-1960- Le DEVOIR: famille, travail, couple - après-guerre, reconstruction, grands besoins, logements collectifs type HLM-Loger sa famille-Aller travailler (transports en commun)

Les X : 1960-1980- l'AVOIR : travail, famille, statut social - travailler pour faire vivre décemment sa famille - Accéder à la propriété: développement du logement individuel sur grands terrains et développement des lotissements (vs mouvements communautaires hippies...)

Les Y : 1980-1995- le VIVRE : équilibre vie privée/ vie professionnelle - profiter de sa maison, son logement- Exigence d'un environnement agréable à vivre: parcs enfants proches, s'évader le WE (mobilités)

Les Z : 1995-2010 (les plus jeunes ayant aujourd'hui 14 ans)-le PARTAGE : solidarité, justice, sécurité - vers des types d'habitats partagés, inclusifs, solidaires, intergénérationnels?? L'enquête le dira

Une 5ème génération est actuellement à l'étude, les ALPHA qui font suite à la Génération Z : une conscience environnementale encore plus forte et seront confrontés à des défis environnementaux sans précédent ».

Compte-tenu de ces observations, nous avons décidé de questionner les Y et Z entre 18 et 40 ans sur leur habitat présent et leur habitat rêvé futur.

L'enquête doit être confiée aux étudiants de l'IUL (Institut d'Urbanisme de Lyon) avec lequel une convention sera signée. Mais les ateliers de ces étudiants ne débutent qu'en février 2025. Aussi, une base d'enquête dite pré-enquête a été élaborée afin de dégager des tendances qui nous permettent d'engager quelques préconisations en direction du Scot dès décembre 2024. Celui-ci étant révisable, il nous sera possible d'y intégrer les résultats de l'enquête à grande échelle réalisée par l'IUL. (Analyse de l'enquête en annexe)

Le cahier des charges définissait objectifs et besoins :

L'objectif de cette enquête est d'explorer les dynamiques et les enjeux de l'habitat pour les jeunes générations dans le territoire de Grand Bourg Agglomération. Nous nous posons les questions suivantes :

- Quels sont les besoins et les attentes des jeunes générations en matière de logement ?
- Quelles sont les difficultés spécifiques rencontrées par les jeunes pour accéder à un logement adapté ?
- Quelles solutions innovantes et durables pourraient répondre aux besoins identifiés ?
- Comment les politiques publiques actuelles influencent-elles la situation de l'habitat des jeunes ?

À la fin de ce travail, nous souhaitons obtenir :

1-Un rapport d'enquête : comprenant les données recueillies, l'analyse des résultats, et les principales conclusions sur les besoins et attentes des jeunes générations en matière d'habitat...

Nous serons alors en mesure de dégager des tendances pour une première liste de préconisations avant la fin de l'année 2024.

- Période de l'enquête: novembre 2024.
- Territoire concerné : L'ensemble de Grand Bourg Agglomération (et au-delà)
- Public cible : Jeunes générations Y et Z de l'entourage et des réseaux de l'enquêteur.

## **SOUHAITS ET BESOINS RESSORTANT DE L'ANALYSE DE L'ENQUETE (en rouge, les fortes tendances)**

### **Photographie de l'habitat actuel des 4 catégories**

#### **Ce qui est apprécié dans l'habitat actuel :**

Pour les 4 catégories, vient en premier l'emplacement, puis la superficie pour les 18/20, les 25/30, les 31/40, suivis des espaces verts pour les plus jeunes et les plus âgés, les 21/25 les plaçant même en seconde position. Les 21/25, les 25/30 et les 31/40 accordent de l'importance aux garages, pas les 18/20, et moins d'importance aux places de parking. Encore moins pour tous aux transports en commun, ce qui dénote soit un refus de les utiliser, soit une organisation des transports inadaptée.

**Aucune catégorie n'a eu des réelles difficultés à trouver un logement adapté à ses besoins.** Les 3 premières catégories ont trouvé des prix trop élevés pour leurs revenus ou un problème d'emplacement. Chez les 31/40 ans, on signale des prix de loyers ou de terrains trop élevés, des lieux pas assez calmes, et 1 personne signale le manque d'intérêt des communes pour l'habitat léger.

#### **Ce qui fait défaut dans l'habitat actuel et quelles évolutions nécessaires.**

**Pour les 18/20 et les 21/25**, peu de griefs pour peu de personnes : l'isolation et des défauts d'entretien.

**L'évolution serait une meilleure isolation un chauffage au gaz, plus de TC ou carrément changer pour plus écologique. Les 18/20 veulent une meilleure luminosité et isolation phonique (étudiants studieux dérangés par ceux qui font la fête ??)**

**Les 25/30** : le manque de pièces, d'extérieur, la rénovation en attente. L'insécurité et le tapage nocturne, ainsi que l'incohérence des normes (lesquelles ?) n'incommodent qu'1 personne. 1 personne souffre de solitude. 1 autre est dérangée par le passage des voitures et des bus.

**Ils souhaitent des évolutions en termes de rénovation, isolation, chauffage et production d'électricité. La personne en insécurité voudrait plus de rondes de police et de verbalisation de stationnement.**

**Pour les 31/40 ans**, les griefs sont nombreux. On déplore les prix, le mode de chauffage et la qualité thermique, la luminosité, le manque de garage. La taille du logement qui n'est plus adapté à la situation familiale. Les communes sont critiquées sur le manque d'entretien des chemins et routes. L'accès aux TC fait souvent défaut et l'éloignement du centre-ville et des commerces est un problème. 1 personne évoque un logement pas en accord avec une empreinte écologique limitée et des matériaux utilisés contraints par des « règles d'urbanisme d'un autre temps » (impossible d'en savoir plus sur ce sujet)

**En termes d'évolutions, ils proposent :**

**-des travaux d'entretien ou d'aménagement à titre privé : portails (électriques), portes, agrandissements (pièces, garage), piscine, montée en gamme des matériaux et équipements. Au final, une amélioration de l'habitation et du confort -des aménagements énergétiques : panneaux solaires, autres solutions de chauffage-des accès et plus de TC et un meilleur entretien des routes-des aménagements de dépendances en logements**

#### **Moyens de locomotion pour se rendre au travail**

La voiture solo remporte la palme pour les 4 catégories. Les kilométrages sont variables de petites distances à moyennes et très grandes. On peut mettre cela en relation avec le manque de TC évoqué plus haut, mais pas par tous les âges. Les plus jeunes sont les plus grands utilisateurs. Le covoiturage fait figure de parent pauvre, comme les TC et le vélo

#### **Pour tous les autres déplacements,**

C'est encore la voiture solo qui est plébiscitée à 40% chez les 25/30 et 50% chez le 31/40 n'utilisent que ce moyen. Les moyens de locomotion sont plus variés sans doute selon qu'on est en week-end (vélo 16, à pied), ou qu'on se rend dans une villégiature (TC), Le covoiturage est une portion congrue.

## Quelles connaissances ont ces générations des types d'habitat ?

Les réponses à cette question peuvent faire comprendre la pauvreté des réponses aux questions suivantes sur inventer son habitat et la vision à 5,10,20 ans de certaines catégories. Des habitats sont cités comme connus mais aucune explication ne les caractérise. En revanche tout le monde définit l'individuel (même si parfois réduit à la seule maison). Le collectif inclut chez les 25/30 la colocation ou un projet de vie. L'intergénérationnel est plutôt bien compris mais réduit souvent à jeunes+ personnes âgées. On trouve les explications les plus pertinentes chez les 31/40.

### Inventer son type d'habitat

Il faut se reporter à la fiche récapitulative. Au premier coup d'œil, on voit le peu d'inspiration des 18/20 et 21/25. Encore ici, les 31/40 donnent l'image de personnes averties qui ont réfléchi aux nouvelles formes d'habitat possible, au télétravail, aux matériaux, à la responsabilité écologique, aux énergies renouvelables, au partage (logement ou jardin), à la sobriété.

Cette réflexion se trouve aussi dans une moindre mesure chez les 25/30.

Tout cela est parfaitement logique étant donné la tranche d'âge, celle de personnes installées, le plus souvent en famille, responsable de la vie future de leurs enfants. Les deux premières catégories sont dans la construction de leur avenir (études, évolution professionnelle). Plus on avance dans l'âge, plus on a de la variété de propositions.

### Relevons un certain nombre de souhaits innovants :

Habitat léger qui ne dégrade pas son environnement, ou léger ossature bois sur plots, tiny house, habitat cumulant avantages environnementaux et sociaux, habitat collectif (partagé ?) avec espaces individuels et espaces collectifs, adaptation des foyers avec le temps, maison autonome, coliving d'entrepreneurs, construction en matériaux naturels, maison bois, passive, terrain partagé, écolieu avec espaces privatifs et proche des commodités (services enfance, développement personnel, accessible en vélo, production d'énergie renouvelable

### Et dans 5,10,20 ans ?

Les 18/20 ans semblent très traditionnels : maison avec jardin, propriétaires, à 5 ans location, à 10,20 ans construction. Le modèle parental ? Les 21/25 sont dans le même esprit avec, toutefois « un petit habitat individuel dans un projet plus grand de lieu partagé ». Ils restent sur l'idée d'habitat collectif cité précédemment comme innovant, mais sont dans le trajet de vie : villa à 10 ans et grande villa à 20 ans en propriété. 1 recherche même une maison hors lotissement et sans mixité sociale (individualisme forcé ?)

Les 31/40, encore une fois, détaillent plus leur habitat d'avenir. De la classique maison d'aujourd'hui à une plus grande en fonction de l'évolution familiale en passant par l'extension pour personnes âgées (parents ?)

La proximité des commerces, transports, services enfance est privilégiée.

1 personne souhaite la révision des PLU pour donner droit de construction aux habitants locaux sur des terrains en propriété.

### Souhaits innovants :

Habitat écologique, minimaliste. Maison terre-paille. Maison bois à isolation laine de bois. A 5 ans habitat plus petit, plus économe, respectueux de l'environnement. A 5 ans, comme aujourd'hui, à 10 retour vers une agglomération pour accès aux infrastructures enfants, à 20 appartement ou maison de ville. Proximité de forêt avec réserves d'eau pour recherche d'autonomie dans 20 ans (survivaliste ??). Habitat passif tendance japonisante : « je ressens un abandon de l'abondance

Ces résultats sont à mettre en corrélation avec les modes d'habitat que nous avons recensés comme innovants et adaptés au territoire.

**L'ensemble des recensements, constats, résultats de l'enquête générationnelle amènent le Conseil de Développement donner les recommandations suivantes à destination du DOO du projet de Scot**



# RECOMMANDATIONS POUR LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS

Les recommandations s'inscrivent dans les 4 points structurant le Projet d'Aménagements Stratégiques

1-Conforter le positionnement et le dynamisme du territoire

2-Placer la sobriété, la transition et l'adaptation face au changement climatique au cœur de l'aménagement

3-Développer un territoire de solidarité, équilibré et en proximité

4-Conforter la qualité environnementale du territoire

## 1) POUR UN TERRITOIRE ACCESSIBLE

### Mieux connaître les sols pour identifier des points à "convergences d'intérêts"

#### Les sols, tout un univers à (re-)découvrir

- mettre en oeuvre une démarche globale et une méthodologie de connaissance des sols, de ses prévisions de mutation et de ses capacités à évoluer.
- intégrer les sols dans le contenu de l'évaluation environnementale des documents de planification et des projets
- "redonner une fonction nourricière aux sols urbanisés" (agriculture urbaine),
- organiser des actions de communication et de sensibilisation, pour faire redécouvrir au public les multiples fonctions et intérêts des sols.
- intégrer un volet "sol" dans le cahier des charges de l'élaboration des documents d'urbanisme,
- anticiper la renaturation des zones à risque

#### Viser à modifier les PLU

- Pour permettre les échanges et favoriser la restructuration foncière au service de l'urbanisme et de la ruralité, défendre la création d'un nouvel outil foncier visant une compensation environnementale : son objectif sera de « proposer un bilan environnemental vertueux dans les futurs aménagements urbains ».
- Le contenu des plans locaux d'urbanisme (PLU) pourrait aussi être modifié "afin de permettre une adaptativité aux opportunités foncières et recréer de véritables quartiers ou petites villes", notamment par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) type "Cœur d'îlot", dans une optique de "densification douce".
- Accélérer la surélévation des immeubles existants pour répondre aux enjeux environnementaux de respect du ZAN et d'isolation des bâtiments.
- Modifier les cahiers des charges des lotissements existants, "lorsque la décision vise à mobiliser le foncier vacant pour respecter la trajectoire de sobriété foncière".

Recommandations

### Systematiser une Approche Environnementale de l'Urbanisme des opérations

L'approche environnementale de l'urbanisme (AEU2) est un outil d'aide à la décision politique et technique, visant à faciliter l'intégration des finalités du développement durable pour les projets de planification et d'aménagement opérationnel. Développée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (ADEME), cette méthode s'articule autour de grandes étapes du projet d'aménagement ou de document de planification : analyse croisée des enjeux sur le territoire du projet (vision), traduction en objectifs et orientations (ambition), dans le projet (transcription) et modalités d'accompagnement pour ces étapes ultérieures (concrétisation). Elle repose également sur la recherche de qualité de la participation des parties prenantes et sur le principe d'évaluation du projet.

#### Intégrer dans chaque programme d'habitat les thèmes suivants :

- Lutter contre le changement climatique
- Préserver la biodiversité et les milieux naturels
- Favoriser la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations
- Participer à l'épanouissement de tous les êtres humains
- Permettre les modes de production et de consommation responsables

Recommandations

## 2) POUR UN URBANISME DESIRABLE

### Imaginer un futur désirable pour les habitants

#### Rappel de l'évolution

Avec une évolution **du climat dans l'Ain, de 1 à 2 degrés**, sur une période allant de 1976 à 2005, et des périodes caniculaires plus importantes qu'auparavant (le nombre de jours supérieurs 5 degrés sont passé de 55 à 93 jours par an à Bourg-en-Bresse), ainsi qu'une évolution démographique importante (+5 000 hab. par an pour l'Ain et le développement des familles mono-parentales), l'eau et la Décarbonation des aménagements sont des enjeux à soutenir.

#### Buts :

- Imaginer les futurs qui peuvent concrètement advenir
- Définir une action positive en s'appuyant sur le réel et en acceptant la nouveauté
- Développer des concepts fondamentaux en architecture et en urbanisme en s'inscrivant dans le lointain (2070)

Recommandations

#### Pour le futur, il faudrait :

- Continuer à limiter les extensions urbaines
- Viser la neutralité carbone (stratégie bas-carbone au niveau national (hydrogène ?))
- Assurer croissance et/ou compensation et bien-être

### Imaginer un cadre de vie favorable à la santé

L'habitat est une des composantes d'un quartier, d'un village. Il participe de la santé quotidienne des habitants, par ses formes, par les espaces publics qu'ils côtoient ou bien qu'il encadre, par la facilité d'accès aux infrastructures de déplacements (axes routiers, stationnement, transports, collectifs...).

Dans le cadre du SCoT, un urbanisme favorable à la santé nécessiterait de mettre en priorité la réhabilitation et le traitement du parc de logements existants, tout en développant des formes d'habitats alternatifs à la maison individuelle, et en veillant à la décarbonation des aménagements, et la restauration des écosystèmes en faveur de l'eau.

Recommandations

#### Répondre à des objectifs distincts selon la situation :

- dans les zones urbaines déjà bâties aux abords des voies génératrices de pollution atmosphérique et de nuisances sonores, interdiction de nouvelles implantations aggravant l'exposition, protection voire délocalisation des établissements recevant du public existants...
- dans les opérations d'urbanisme situées aux abords de ses voies, une attention à la conception (implantation des bâtiments en retrait des voies, améliorer la dispersion des polluants, traitement de l'air extérieur...)
- à proximité immédiate des zones d'activités dédiées du SCoT, interdiction de zones d'habitat.



### 3) POUR UNE ARCHITECTURE DES USAGES (favoriser l'évolutivité des bâtiments) :

Les modes d'habitat que nous avons recensés et les tendances répertoriées dans le cadre de la pré-enquête sur le logement auprès des jeunes ont structuré les propositions qui suivent voulues comme innovantes et adaptées au territoire.

#### Faire valoir les souhaits innovants des jeunes générations Y et Z (cf. pré-enquête du CLD)

**A un horizon de 5 ans**, ils souhaitent un habitat répondant aux mêmes nécessités de base que celle dont il bénéficie aujourd'hui, mais selon des modes différents de réalisations : un habitat plus petit, plus économe, respectueux de l'environnement (habitat cumulant avantages environnementaux et sociaux, matériaux bio-sourcés, maison dite « passive », terrain partagé, adaptation des foyers avec le temps, « écolieu » avec espaces privatifs et proche des commodités (services enfance, développement personnel, accessible en vélo).

**A un horizon plus lointain de 10 ans**, les jeunes souhaitent un retour vers une agglomération, principalement pour permettre à leurs enfants de bénéficier d'infrastructures adéquates.

**A un horizon encore plus lointain de 20 ans**, ils souhaitent un appartement ou une maison de ville.

Recommandations

#### Soutenir la requalification constante du niveau de qualité des logements par l'habitat et son quartier

- Des actions de concertation par quartier entre habitants actuels et futurs
- Un soutien aux travaux d'améliorations énergétiques et de confort acoustique des logements
- Une amélioration des conditions de réadaptation des logements en fonction de la situation familiale
- Un meilleur accès au TC et au centre-bourg ou ville

#### Favoriser la modularité et la constante adaptation

**Un besoin d'adaptation pour favoriser le maintien à domicile** : L'enjeu du logement évolutif est notamment de répondre aux besoins des personnes âgées de manière non-stigmatisante en préservant la qualité de vie initiale (douche à l'italienne, volets roulants électriques, barre d'appui et banc dans la douche...). Le logement évolutif pourrait favoriser la continuité des parcours de vie de ces occupants à l'instar des formes d'habitat "alternatives" à la vie en domicile ordinaire et à l'hébergement médico-social.

**Les constructions modulaires** répondent en partie à la question du logement évolutif (espaces supplémentaires par greffe d'un module de façon verticale ou horizontale). Les freins au développement de ce type de construction portent principalement à leur image temporaire qu'il conviendra d'estomper.

Prescriptions

La loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite **loi ELAN**, a introduit la **notion de logement évolutif** dans l'article L. 111-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Le décret 2019-305 du 11 avril 2019, précise les obligations des logements évolutifs où les travaux simples doivent :

- être sans incidence sur les éléments de structure
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, les gaines techniques communes
- ne pas modifier les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure
- ne pas porter sur les entrées d'air
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement

## Favoriser une architecture urbaine durable

En application des nouvelles réglementations thermiques et environnementales : s'éloigner d'une conception tout béton et favoriser les dispositions qui limitent l'impact écologique des bâtiments (production d'énergie auto-consommée, limitation des consommations et des déperditions, recours aux matériaux bio-sourcés etc.).

Recommandations

### Promouvoir la conception de bâtiments évolutifs dans les programmes d'habitat

**-Dès l'esquisse, favoriser les proportions généreuses et la neutralité** : Dès la conception, prévoir des espaces larges qui autorisent toute sorte d'activité et facilitent les changements par la mise en place d'un minimum de cloisonnements.

**-Surdimensionner le gros-œuvre et recourir à des systèmes constructifs adaptés** : Prévoir une trame facilement divisible, démontable et modifiable (bois, acier ?) pour faciliter l'évolutivité, par des fondations qui facilitent les surélévations, plus correctes pour l'impact environnemental.

## Favoriser l'innovation et l'expérimentation

La prise en compte, dans le programme, d'atouts qualitatifs est déterminante pour un bon cadre de vie. L'exemple d'une opération portée par Grand Bourg Habitat sur Montagnat est évocateur à cet égard, en évitant des vis-à-vis notamment : une grande terrasse pour le logement à l'étage, décalée pour ne pas donner directement au-dessus du jardin d'un autre logement situé en Rez-de-chaussée .

Le logement évolutif pourrait être une réponse globale à des besoins plus spécifiques, par exemple en offrant un espace dont la fonction pourrait évoluer au fil de la journée ou en laissant la possibilité à l'espace de travail de se transformer en chambre pour les enfants le week-end.

### Exemples de thèmes déclinant l'évolutivité de manière originale :

- Des immeubles équipés et mixtes ?
- Un intérieur en lien étroit avec l'extérieur ?
- Un immeuble adapté et adaptable par la structure ?
- Un immeuble composé d'appartements avec studio associé ?
- Une pièce en plus ?
- La cohabitation et la vie communautaire ?
- Le temps chez soi et le rapport au travail ?

Une base commune modulaire, des cloisons déplaçables et des choix de distribution ? ...

Recommandations

Faire valoir des programmes expérimentaux en matière d'habitat par des réponses originales (organisation des logements, transformabilité), en s'appuyant sur le devoir de conseils des architectes auprès du Maître d'Ouvrage

## Favoriser l'accueil

**Parmi les solutions d'accueils des jeunes, apprentis, étudiants, saisonniers** et pour répondre à l'offre insuffisante de logements pour les saisonniers, apprentis ou jeunes en insertion professionnelle, il s'agirait de soutenir et/ou développer un dispositif d'aides financières, cumulables avec d'autres, sous conditions (travaux de rénovation énergétique, par exemple).

Recommandations

**Il s'agirait d'aider le propriétaire** d'un logement (association, société civile immobilière, ...) souhaitant louer à destination d'un étudiant, d'un jeune travailleur ou d'un saisonnier. Cela concernerait les travaux de construction d'un logement neuf, les travaux de réhabilitation et d'aménagement ou d'extension d'un logement existant.