



AIN⁰¹
le Département



LOGEMENT

En chiffres

Logements sociaux

- Budget prévu en 2024 pour la construction et la réhabilitation : 5,5 M€ (4,5 M€ pour la construction, 1 M€ pour la réhabilitation).
- Objectif de production 2024 : 885 logements sociaux. Dotation prévisionnelle : 3 535 864 €.
- Dotation 2024 de l'État pour la rénovation énergétique de 355 logements sociaux et le changement de chauffage de 115 logements sociaux : 4 333 500 €.
- En 2023 :
 - 1 095 logements locatifs sociaux agréés par le Département
 - 192 logements en accession sociale à la propriété (PSLA, prêt social location-accession)
 - 286 logements en réhabilitation
 - 99 logements en démolition
 - 4 395 845 € de crédits de l'État
 - 4 337 874 € de crédits du Département

Parc privé

- Budget 2024 du Département pour l'aide à la rénovation ou l'adaptation à la perte d'autonomie : 1,6 M€. Budget prévisionnel de l'ANAH : 18 742 000 €.
- 1 186 logements privés devaient être rénovés ou adaptés.

Département de l'Ain
Direction Générale Adjointe Solidarité
13 avenue de la Victoire
BP 50415
01012 Bourg-en-Bresse Cedex

Tél. 3001
Du lundi au vendredi,
de 9 h à 12 h 30
et de 13 h 30 à 17 h
www.ain.fr

AIDES À LA PIERRE

Le chantier de Buellas / Corgenon, après rénovation.

Le Département au cœur de la politique du logement

Construction de logements sociaux neufs, réhabilitation, adaptation des logements, aides aux habitants... Le Conseil départemental de l'Ain apporte son soutien aux besoins du territoire.

PAR MYRIAM DENIS

Depuis 2006, le Département est délégataire des aides à la pierre de l'État. Ainsi il a la charge de la répartition des enveloppes financières octroyées pour abonder la politique du logement social (construction, réhabilitation, démolition). L'État délègue également une enveloppe pour rénover et adapter les logements du parc privé, via l'ANAH (Agence nationale de l'habitat).

« Cette délégation démontre la volonté du Département de prendre à bras-le-corps le sujet du logement et d'orienter ses actions aux besoins spécifiques du territoire. L'Ain est un département de territoires avec des problématiques très hétérogènes : nos engagements prennent en compte la diversité des problématiques de fond, mais également l'accompagnement d'une commune, parfois petite, impactée par la création de quelques logements sociaux », souligne Clotilde Fournier, vice-présidente déléguée à l'insertion, à l'emploi, à l'habitat et au logement du Département.

TRAVAILLER EN PARTENARIAT

La convention de délégation porte sur six ans et vient d'être renouvelée pour 2024-2029. Le Département est donc, localement et concrètement, chargé de mettre en œuvre des actions en faveur du logement social. Pour y parvenir, un travail partenarial est nécessaire. Le Département intervient notamment en collaboration avec les intercommunalités qui disposent de la compétence habitat et qui peuvent définir précisément les besoins en logements sur le territoire, puis

avec les bailleurs sociaux qui portent le développement de nouveaux programmes de logements. Le Département s'appuie notamment sur son Office public de l'habitat (OPH), Dynacité, et sur la Semcoda dont il est le principal actionnaire public. Ces deux bailleurs assurent la gestion de plus de 34 000 logements dans l'Ain, représentant plus de 70 % du parc social.

Tous les Départements n'ont pas cette délégation qui reste optionnelle, l'État assurant alors la gestion du logement social. Dans l'Ain, le Département a choisi d'en assurer la responsabilité en s'appuyant sur une collaboration étroite entre les parties prenantes et une connaissance accrue des besoins du territoire afin d'orienter et d'optimiser les projets mis en œuvre. « Nous vivons dans un territoire dynamique, porté par le développement des métropoles de Lyon et Genève. Nous gagnons chaque année environ 5 500 nouveaux habitants, ce qui se traduit par des besoins croissants de logements, y compris sociaux. Le projet d'implantation de deux réacteurs EPR sur Saint-Vulbas va également avoir un impact majeur sur les besoins en logements sur la Plaine de l'Ain avec plus de 8 000 salariés attendus au pic du chantier en 2035 » rappelle Clotilde Fournier. ■

Opération nouvelle de logements sociaux



ASSISES DU LOGEMENT

Mobiliser l'ensemble des acteurs

Le 19 octobre 2022, le président du Département de l'Ain, Jean Deguerry, et Cécile Bigot-Dekeyser, préfète de l'Ain, organisaient les premières Assises départementales du logement à Saint-Vulbas en réunissant l'ensemble des acteurs, élus, bailleurs sociaux, associations afin de trouver ensemble des solutions pour répondre aux besoins d'une population croissante. En premier lieu, l'événement dressait le bilan préoccupant de la situation : de 2018 à 2021, la production de logements locatifs sociaux (LLS) est passée de 1 412 à 695, alors que l'objectif 2021 fixé par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) était de 1 100 logements. 2021 représente ainsi la plus

mauvaise année depuis la prise de délégation en 2006.

UN PLAN DE RELANCE

Face à cette pénurie de logements sociaux, le Département a adopté en 2022 un plan de relance de leur construction et réhabilitation, avec pour grands axes la prise en compte des spécificités territoriales, l'optimisation des modalités de financement, l'encadrement des prix d'achat par les bailleurs sociaux aux promoteurs privés, la valorisation des logements économes en énergie, le développement de l'accession sociale à la propriété, la sensibilisation et la formation des élus.

En octobre 2023, les Secondes assises du logement ont souligné l'état d'avancement du plan de relance et les premiers résultats des actions menées, avec notamment l'accélération de la construction de logements sociaux et intermédiaires, surtout dans les zones où les prix du foncier sont élevés, afin de garantir un accès au logement. Elles ont aussi pointé l'importance de la rénovation des logements existants pour améliorer la qualité de l'habitat, particulièrement pour les personnes âgées et handicapées. ■

OBSERVATOIRE DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Gouverner, c'est prévoir !

« Dans le cadre de la délégation des aides à la pierre 2018-2023, le Département s'était engagé à mettre en place un dispositif d'observation des marchés du logement et de leurs évolutions, explique Clotilde Fournier. L'assemblée départementale a décidé lors de la session du 7 décembre 2020 de confier à l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) de l'Ain la mise en place, l'animation et la gestion de l'Observatoire départemental de l'habitat (ODH). »

Cet observatoire et ses deux chargés d'études assurent une mission de suivi statistique sur l'évolution de la population, la production de logements, la vacance locative, etc. Un outil pertinent pour mettre toujours plus en adéquation l'offre et la demande. Les études réalisées passent au peigne fin l'évolution de la demande de logement social, analysent le profil des ménages. On apprend par exemple, dans l'étude intitulée Les demandes et les attributions de logements sociaux en

2023, que la moitié des ménages demandeurs d'un logement social sont des ménages de trois personnes ou moins. Des personnes souvent assez isolées, pour lesquelles la collectivité tâche d'apporter les solutions adéquates. ■

<https://www.adil01.org/conseils/observatoire-des-marches-de-lhabitat/>