



Étude :	Révision du PLU – commune de Coligny	CR n°	2
Objet de la réunion :	Réunion Technique – Diagnostic 1 – Démographique – Logement - Foncier		
Date & lieu :	29-10-2024	Coligny – mairie / 14h00	
Rédacteur :	Cyprien RABIN	Nombre de pages :	8

Organisme	Fonction	Représentant	Mail	Téléphone	Présent
Commune de Coligny	Maire	M. Bruno RAFFIN	mairie.de.coligny@wanadoo.fr	04 74 30 10 97	X
	Commissions travaux et PLU	M. Jérôme MOULON			X
	Commissions sociales, travaux et PLU	M. Guy CUMINET			X
	Adjoint aux travaux	M. Bernard PIROUX			X
	Secrétaire de mairie	Mme Sandra MALAMENEIDE BRICHON			X
	Commissions associations, animation et PLU	M. Bernard EMERAUD			
Agence 01	Urbaniste	Mme Claire GENAUDY	claire.genaudy@agence01.fr	06 68 54 83 65	X
Société VERDI	Cheffe de projet Urbaniste	Mme Christelle VINCENT	cvincent@verdi.fr	06 70 78 19 29	X
	Chargé d'études Urbaniste	M. Cyprien RABIN	crabin@verdi.fr	06 77 67 89 55	X

▪ Objet de la réunion : Diagnostic démographie, habitat et foncier



Déroulé de la réunion/ relevé de décisions

Le BE organise son exposé en trois thématiques successives : la démographie, l'habitat et le foncier. Ce compte-rendu rappelle les faits principaux énoncés par le BE, les éventuels compléments qui ont été faits par la commune ou par le BE, et des débats qui ont pu avoir lieu.

1. Démographie

1.1. *Evolution de la population*

L'analyse des tendances démographiques est réalisée à partir des données de l'INSEE, issues du dernier recensement en date de 2021. Les données seront mises à jour au fil du temps avec les données disponibles du dernier recensement.

- La population communale atteint 1 227 habitants en 2021, après une croissance démographique continue depuis 1999 ;
- La commune a accueilli 136 habitants supplémentaires en 20 ans (1999 – 2021).
- Sur la dernière période (2015 – 2021), la croissance annuelle moyenne a atteint + 0,5 %, moyenne similaire à celle de l'Agglomération de Bourg-en-Bresse.
- Une croissance communale qui repose avant tout sur le solde migratoire (accueil de nouvelles populations).
- Un solde naturel négatif (plus de décès que de naissances).

1.2. *Répartition de la population*

En termes de classe d'âge, on constate deux faits majeurs :

- Une surreprésentation des personnes de plus de 75 ans (17,2 % à Coligny contre 10,4 % à l'échelle de la C.A). L'indice de vieillissement (rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes ayant plus de 65 ans) est de 1,38 ans, contre 0,91 au sein de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg en Bresse. Coligny fait partie des communes de la C.A dont la population est la plus âgée.
- Une sous-représentation des personnes ayant entre 15 et 29 ans (12 % à Coligny contre 16 % à l'échelle de la C.A).

La part importante des personnes de plus de 75 ans s'explique par la présence, sur le territoire communal, d'équipements et de services d'accueil spécialisés : EHPAD la Jonquillière, Résidence Ages et Vie, maison médicale...

La faible part de la population ayant entre 15 et 29 ans, s'explique par le fait que les jeunes partent de Coligny pour les études.

Remarques des participants :

- *Les élus précisent que l'EHPAD accueille 82 places et que la résidence Age et Vie accueille 9 personnes. De plus, une nouvelle résidence est en projet et accueillera 12 personnes au sein de 3 bâtiments.*
- *Les résidents de l'EHPAD et des résidences pour personnes âgées représenteraient 8 % de la population communale selon la commune.*



1.3. Taille des ménages

S'inscrivant dans les dynamiques nationales, la commune de Coligny voit la taille moyenne de ses ménages baisser continuellement depuis 1968. En effet, le desserrement des ménages s'explique par des tendances sociales et sociétales : baisse du nombre d'enfant par femme, augmentation de la part de couples sans enfants, de couples monoparentaux, augmentation du nombre de divorce, vieillissement de la population, augmentation de la durée de vie...

On constate cependant un ralentissement de cette diminution sur la dernière période (2015 – 2021), voir une stabilisation de la taille moyenne des ménages colignois.

1.4. Niveau de vie

Le revenu médian par ménage colignois (23 750 €) en 2021 est légèrement supérieur à la médiane des communes de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg en Bresse (23 440 €), mais inférieur à la médiane des communes du département de l'Ain (24 810 €).

1.5. Catégories socioprofessionnelles

Les catégories socioprofessionnelles (CSP) les plus représentées à Coligny sont les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires. Cette dernière catégorie regroupe les professeurs, les infirmiers et les professionnels du domaine tertiaire par exemple. Cette forte représentation peut s'expliquer par la présence de l'EHPAD et des équipements scolaires (collège...).

On note également la part très importante des retraités. Coligny est une des communes comptant le plus de retraités à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg en Bresse, toujours en lien avec la présence de l'EHPAD et autres résidences.

2. Logement

2.1. Nombre de logements

La commune de Coligny compte 716 logements en 2021 selon l'INSEE, dont :

- 78 % de résidences principales ;
- 9% de résidences secondaires ;
- 13 % de logements vacants.

On note que la part des résidences secondaires dans le parc de logements colignois est en légère augmentation sur la dernière période (2015 – 2021) et largement supérieur aux moyennes de l'EPCI (3,4%) ou du département (5,5%).

Le parc de logements colignois comporte les caractéristiques de celui d'une commune rurale. En effet, il est monotypé et compte :

- Une majorité de logements individuels (76,6% des résidences principales)
- Des logements de grande taille (76,6 % de logements de T4 et plus parmi les résidences principales)
- Un taux important de propriétaires (69,8% des résidences principales).

A titre de comparaison, à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg en Bresse, la part des logements individuels (61,5 %) et des propriétés (60,9 %) est largement inférieure. Cela s'explique notamment par l'influence des communes plus urbaines de Bourg en Bresse et de sa proche banlieue.

Mise en perspective avec les tendances socio-démographiques actuelles (desserrement des ménages, volonté de permettre aux jeunes ménages de s'installer sur la commune et de maintenir les personnes âgées à domicile par exemple), l'offre de logements apparaît inadéquate.



La révision du PLU doit permettre de proposer une offre de logements diversifiée permettant d'assurer un parcours résidentiel.

Remarques des participants :

- Les élus précisent que les données INSEE ne reflètent pas totalement la réalité du territoire en matière de taille des logements. En effet, ils font état d'un enjeu de division de logements non déclarés. Une dizaine de grands logements (T4 ou plus) ont été divisés en une quarantaine de logements de petite taille (T1 ou T2) durant les dernières années. Cela engendre, par ailleurs, des problématiques de stationnement sur l'espace public.

Relevé de décisions : Il est convenu que la commune transmette au bureau d'études un listing des logements ayant été transformé en plusieurs logements au cours des dernières années afin de mesurer ce phénomène.

2.2. Le parc de logements anciens

Plus de la moitié du parc de logements colignois en 2021, datait d'avant 1970. Ainsi ces logements ont été produits antérieurement aux règlements thermiques. Selon les données disponibles en ligne (site Terristory), ce sont 59 % des logements qui bénéficiaient d'une étiquette énergétique E, F ou G en 2019.

Remarques des participants :

- Mme Genaudy invite le bureau à se rapprocher du guichet d'informations MonCapEnergie à l'échelle de la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg en Bresse afin d'obtenir des informations complémentaires sur le nombre de demandes de réhabilitations énergétiques des logements sur la commune.
- M. le Maire précise que les 29% de logements dont l'étiquette énergétique est G correspondent probablement pour une large partie d'entre eux, à des logements inoccupés. Il précise également que plusieurs dispositifs ont pu être mis en place dont une OPAH à l'échelle de l'ex communauté de communes de Coligny. Cette dernière a permis d'agir sur la performance énergétique des logements.

Relevé de décisions : le bureau d'études contactera MonCapEnergie pour étoffer le diagnostic sur le volet énergétique des logements.

2.3. Les logements vacants

Selon les données de l'INSEE de 2021, 93 logements seraient vacants sur la commune, soit 13% du parc total de logements. C'est un taux élevé, au regard des taux constatés sur la Communauté d'Agglomération (8,2 %), sur le département (8,1 %) ou au niveau national (8,1 %). De plus, le BE précise que la vacance est considérée comme un enjeu lorsque le taux dépasse les 6% du parc.

Selon le SCoT Bourg Bresse Revermont en vigueur, des objectifs de sortie de vacance doivent être fixés si le parc de logements vacants est supérieur à 5 % du parc de logements total.

Le BE précise cependant qu'il est important de dissocier :

- La vacance conjoncturelle : vacance de courte durée, correspondant à une période de transition (vente...)
- La vacance structurelle : vacance de longue durée traduisant un dysfonctionnement (logement vétuste, inadéquat aux attentes du marché immobilier...)



Remarques des participants :

- Les élus précisent que le nombre de logements vacants est inférieur à celui indiqué par l'INSEE. Un travail d'identification des logements vacants a été réalisé dans le cadre de la révision du SCoT. Les données ont été transmises aux BE, au cours de la réunion, qui les intégrera à son étude.
- De plus, M. le Maire précise que le logement illustrant le diaporama (slide 16) n'est pas vacant.

Relevé de décisions : le bureau d'études prendra connaissance du travail d'identification des logements vacants réalisé dans le cadre de la révision du SCoT ainsi que du retour réalisé par la commune.
Une nouvelle carte localisant les logements effectivement considérés comme vacants sera produite.

2.4. Les logements sociaux

Selon l'INSEE, 10 % du parc de résidences principales est social (55 résidences principales).
Selon le SCoT en vigueur, pour les pôles locaux équipés dont fait partie la commune de Coligny, la taux de logements sociaux doit atteindre 15 % d'ici 2035. Il faudra être attentif au taux fixé par le SCoT en cours de révision.

Remarques des participants :

- Mme Genaudy interroge les élus sur les bailleurs sociaux présents sur le territoire.
 - o 3 bailleurs sont mentionnés : Logidia, Semcoda, Dynacité...
- Les 55 logements sociaux identifiés par l'INSEE apparaissent cohérents pour les élus.

2.5. Le marché immobilier

Le marché immobilier de la commune apparaît relativement abordable par rapport aux communes voisines de l'Ain, mais moins abordables par rapport aux communes voisines du Jura.
Après une forte croissance du prix de vente moyen au m² pour les maisons entre 2020 et 2022 (Covid), les prix sont stables. Actuellement le prix moyen d'un mètre carré pour une maison est de 1690 € à Coligny, et de 2573 € au sein du département de l'Ain.

Remarques des participants :

- La commune ajoute que le prix d'un terrain constructible viabilisé sur la commune est d'environ 60 €/m².



3. [Le foncier](#)

3.1. [La consommation foncière](#)

Dans le cadre de la réponse aux objectifs de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, induit par la Loi Climat et Résilience, la première étape consiste à calculer la consommation foncière de la commune sur la période de référence définie par la loi : du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020.

En effet, l'objectif intermédiaire à l'objectif ZAN, est la division par 2 de la consommation foncière observée sur la période 2011 – 2021.

Selon le portail officiel de l'artificialisation, ce sont 8,4 ha qui ont été consommés entre le 1^{er} janvier 2011 et le 31 décembre 2020.

Aussi, la commune pourrait théoriquement consommer la moitié de cette surface, soit 4,2 ha. Toutefois, doivent être déduits de cette surface théorique, les surfaces déjà consommés depuis 2021. D'après les données des permis de construire, ce sont 1,8 ha qui auraient été consommés depuis le 1^{er} janvier 2021.

Le bureau d'études précise toutefois qu'il existe de gros écarts entre les données issues du portail de l'artificialisation des sols et l'analyse des permis de construire de la période 2011-2021. L'analyse des PC conduit à une consommation de 3,5 ha.

Par ailleurs, le bureau d'études rappelle que si la loi vise une réduction de 50% de la consommation d'Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (ENAF) par rapport à la consommation constatée sur 2011-2021, cet objectif doit être territorialisé par les documents-cadres que constituent le SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement et d'égalité des territoires ; et les SCoT (schéma de cohérence territoriale). Aussi, le SCoT en cours de révision, précisera la consommation d'espaces autorisée. Cette consommation pourra être différente que l'application stricte des -50% par commune. L'objectif du SCoT est de l'adapter aux besoins du territoire et aux différents projets des communes.

Remarques des participants :

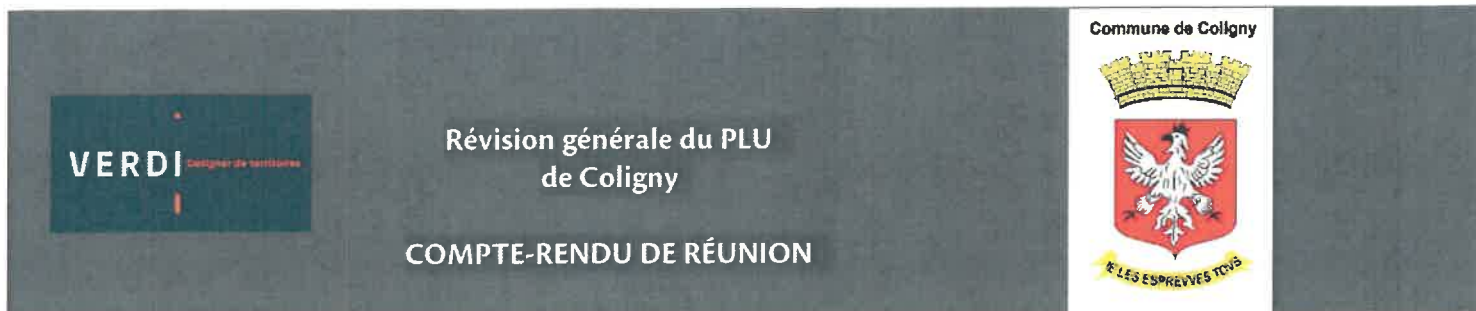
- Monsieur le Maire précise qu'il participe à toutes les réunions organisées dans le cadre de la révision du SCoT et qu'il sera particulièrement attentif aux objectifs fixés par ce dernier et aux conséquences sur le futur PLU.
- Mme Genaudy précise que le PAS (projet d'aménagement stratégique) du futur SCoT sera débattu en décembre 2024. La commune devrait donc disposer de données plus précises dans les prochains mois.

3.2. [L'étude de densification](#)

L'élaboration ou la révision d'un PLU doit obligatoirement réaliser une étude de densification. Cette dernière consiste à estimer le potentiel de production de logements réalisables au sein du tissu bâti, dans une logique de mobilisation du parc de logements existants et de réduction de la consommation d'espaces.

Il s'agit notamment de recenser :

- Les logements vacants potentiellement réhabilitables
- Les éventuels secteurs de renouvellement urbain (démolition-reconstruction)
- Les dents creuses : terrains nus situés au sein de l'enveloppe bâtie
- Les divisions parcellaires : terrains partiellement bâtis pouvant potentiellement être découpés pour accueillir un ou plusieurs logements dans le jardin.



Cette étude permet d'estimer un potentiel de logements et ainsi préciser si l'urbanisation de secteurs situés en extension de l'enveloppe bâtie est nécessaire ou non.

Lors de la réunion, le bureau d'études a présenté :

- Une proposition d'enveloppe bâtie

Il a alors été précisé que l'enveloppe bâtie ne correspond pas aux zones U et AU du PLU actuel. L'enveloppe bâtie vise à définir le tissu bâti formant un ensemble cohérent et contigu « vu du ciel ».

- Une pré-identification des dents creuses et divisions parcellaires potentielles ainsi que du potentiel de logements réalisables

Le bureau d'études a précisé qu'il s'agit d'un document de travail, réalisé sur plan. Ce dernier nécessite des échanges et un travail de terrain.

Cette étude doit également permettre aux élus de s'interroger sur leurs visions de la commune dans les années à venir : est-il pertinent d'urbaniser ce secteur ? faut-il préserver le jardin ou les boisements pour maintenir des espaces verts au cœur du centre-ville ? si le secteur s'urbanise : comment imagine-t-on les futures constructions ?...Etc.

Le bureau d'études a également rappelé que l'étude de densification constitue un travail destiné à dimensionner le futur PLU. Aussi, l'identification de dents creuses ou divisions parcellaires potentielles ne constitue pas une obligation à vendre ou à urbaniser pour le propriétaire. Il s'agit uniquement d'estimer le nombre de logements potentiellement réalisables et ainsi étudier la cohérence avec les objectifs définis dans le SCoT et le Plan Local de l'Habitat.

Le bureau d'études précise que ce potentiel reste donc théorique et que certaines données peuvent être pondérées, à l'instar des divisions parcellaires. Si ce phénomène est voué à se développer dans les années à venir au regard de la réduction du potentiel foncier, il paraît non réaliste d'estimer que 100% des divisions parcellaires identifiées dans le cadre de l'étude de densification seront effectivement réalisées sur la durée du futur PLU. Aussi, une pondération pourra être appliquée (ex : retenir que 50% de ce potentiel).

Relevé de décisions : il est convenu que la commune précise le nombre de logements réalisés par divisions parcellaires au cours de ces 10 dernières années afin que l'on puisse proposer un taux de rétention cohérent au regard du phénomène observé ces dernières années.

Remarques des participants :

- Les élus précisent qu'un travail de repérage des dents creuses a été réalisé par l'Agglomération dans le cadre de la révision du SCoT. Ils précisent toutefois que ce travail n'étudiait pas les divisions parcellaires.

Relevé de décisions : à la suite des documents transmis par la commune au cours de la réunion (retour des élus sur le travail de l'Agglomération en matière d'identification des dents creuses), il est convenu que le bureau d'études retravaille sa proposition d'étude de densification. Une nouvelle carte sera transmise aux élus afin qu'ils puissent étudier la nouvelle proposition incluant les divisions parcellaires potentielles.



Calendrier prévisionnel établi au cours de la réunion :

- **Mardi 26 novembre à 10h00 : Atelier agricole**
 - **Mardi 26 novembre à 14h00 : Réunion PLU / diagnostic 2**
- Thèmes abordés : économie, équipements, déplacements et réseaux

