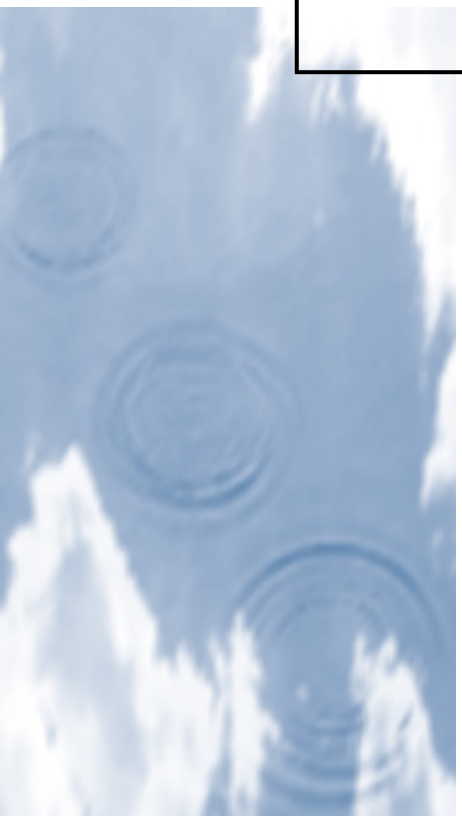
PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

DU GRAND BESANÇON 2013-2019



PLH approuvé le 26 septembre 2013,
modifié le 17 décembre 2018.

SOMMAIRE

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2013-2019 DU GRAND BESANÇON

PLH 2013-2019 du Grand Besançon :

- Diagnostic
- Document d'orientations
- Programme d'actions

Programme Local de l'Habitat 2013-2019 du Grand Besançon

Grand Besançon

- Adoption du PLH -

SOMMAIRE
« PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2013-2019 DU GRAND BESANÇON - ADOPTION DU PLH »

- PLH 2013-2019 du Grand Besançon :
    - Diagnostic
    - Document d'orientations
    - Programme d'actions et annexes
    - Glossaire

Programme Local de l'Habitat 2013-2019 du Grand Besançon

Grand Besançon

Diagnostic

Sommaire

Préambule 2

Eléments de diagnostic du territoire 4

Rayonnement essentiellement régional de l'agglomération 4

Les dynamiques démographiques déplacées aux franges de l'agglomération 6

Migrations résidentielles et spécialisation de peuplement des différents territoires 9
Les migrations résidentielles transforment les territoires 9

L'étalement urbain et ses impacts environnementaux 13
L'évolution du parc de logements 13
L'étalement urbain et consommations foncières 14
Les déplacements domicile-travail 15

Le logement et sa localisation, vecteurs de vulnérabilité énergétique 16

Des constats identifiés dans le SCoT de l'agglomération bisontine 17

Fonctionnement du marché de l'habitat 19

Composition et état du parc de logements existants 19
Les parcs de logements et résidences principales 19
La vacance 22
Les copropriétés dégradées 25
Le parc de logements dégradés et potentiellement indignes 27

Les dynamiques de construction et le marché du neuf 29
La construction neuve 29
La commercialisation des logements neufs 30
Le marché foncier 31

Le parc privé ancien en accession 33
La marché des appartements anciens 33
Le marché des maisons anciennes 34

Le parc privé ancien en location 36
Les loyers 36

Le parc locatif public 39
Les gestionnaires du parc public de l'agglomération 39
La localisation du parc 39
L'occupation des logements 43
La vacance des logements 45
La demande de logements publics 46
Les rénovations urbaines 47
La vente de logements HLM 48

Les différentes interactions entre les parcs et les parcours résidentiels 49

Le logement des populations spécifiques 50

Les jeunes et les étudiants 50

Les personnes âgées et à mobilité réduite 52

Le logement et l'hébergement des personnes en difficultés 55

L'accueil des gens du voyage 60

Répondre aux besoins en logement 61

Projections démographiques et estimations des besoins en logements 61

Les documents d'urbanismes communaux 63

Préambule

Le Programme Local de l'Habitat est le document de référence autour duquel s'articule l'ensemble des politiques de l'habitat de l'agglomération pour 6 ans. Il vise à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergements
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées
- Assurer entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il lui revient de tenir compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement.

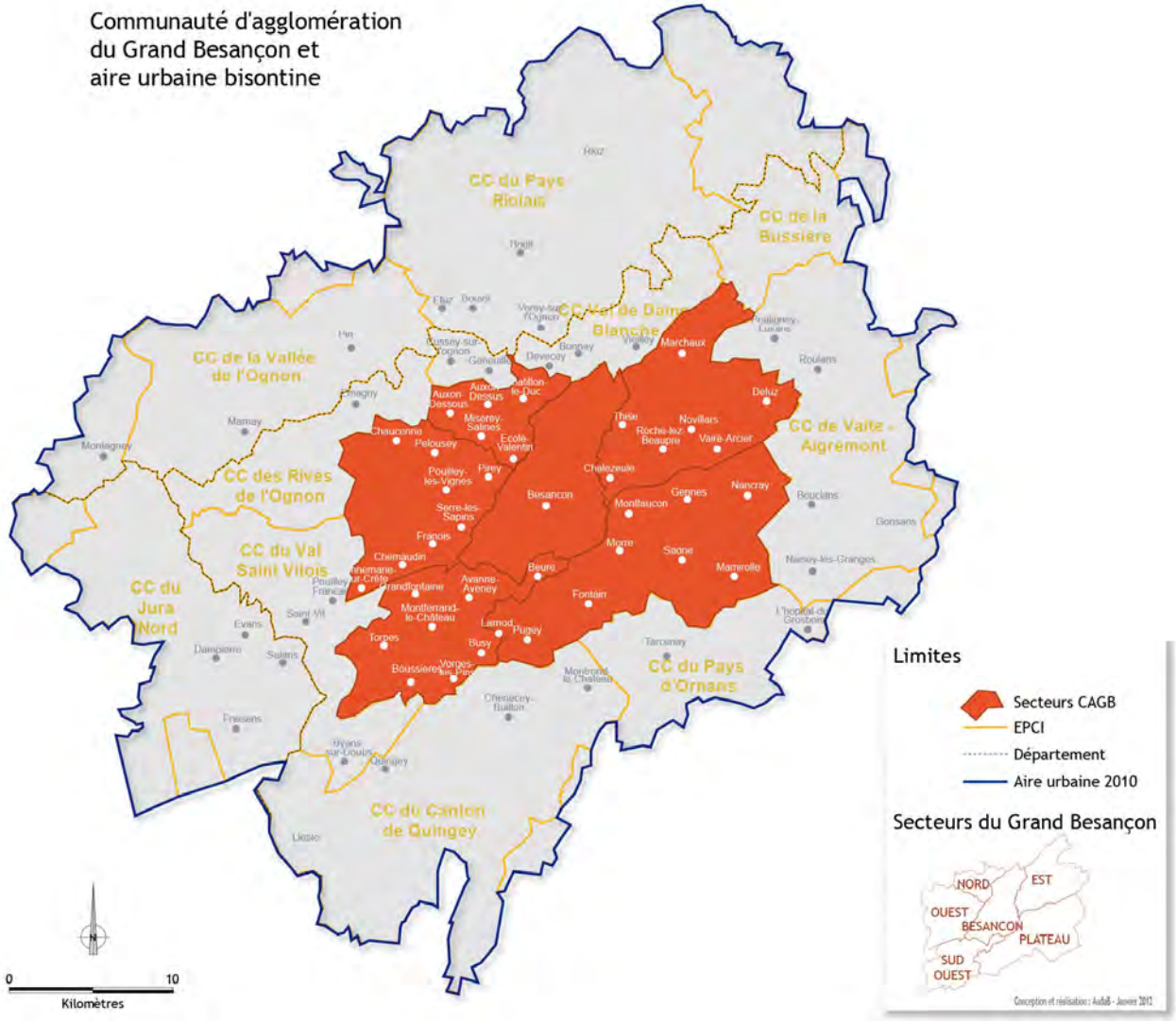
Le PLH doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale dont le rôle stratégique a été reconnu par les lois Grenelle[1]. Ces lois, visant notamment à une meilleure prise en compte de l'objectif de développement durable par la planification territoriale, ont réaffirmé la hiérarchie des documents (SCoT/PLH/PLU). De nouveaux objectifs s'imposent à chacun :

- Lutter contre l'étalement urbain
- Contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique
- Prendre en compte la biodiversité
- Anticiper l'aménagement opérationnel durable

Le caractère opérationnel du PLH, outil de planification et de programmation, avait été précédemment renforcé par la Loi de Mobilisation pour Le Logement et la Lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009. Les objectifs de production de logements sont désormais déclinés à l'échelle de la commune et les PLU ont un délai de trois ans pour se rendre compatibles avec le PLH approuvé. Ce dernier devient aussi un outil indispensable à la gestion de la délégation de compétences des aides à la pierre qui permet au Grand Besançon d'attribuer des aides en faveur du logement public et privé conventionnés.

[1] Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle 1 et loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle 2.

Carte du territoire analysé dans le diagnostic



<u>Définition de l'aire urbaine</u>
Une aire urbaine est un ensemble de communes constitué par un pôle urbain de plus de 10 000 emplois, et par des communes périurbaines ou rurales dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Elle reflète l'espace d'attractivité d'une ville.

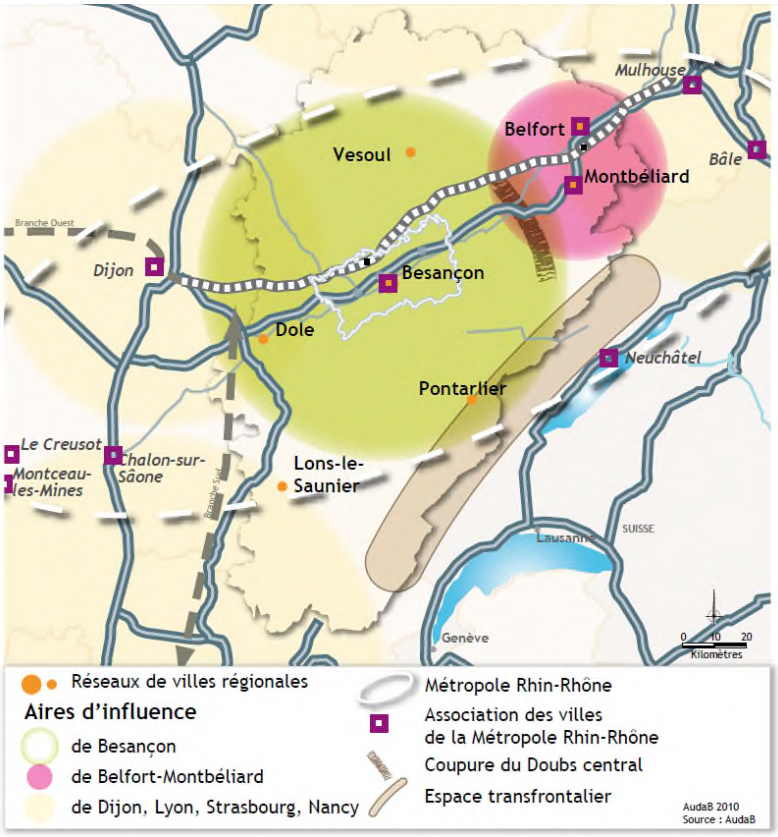
L'aire urbaine de Besançon, redéfinie en 2010, compte 263 communes, soit près de 30 communes de plus que celle définie en 1999.

Eléments de diagnostic du territoire

Rayonnement essentiellement régional de l'agglomération

L'agglomération de Besançon connait une croissance démographique modérée depuis plusieurs décennies. Son rayonnement, principalement régional, s'acquière par une bonne accessibilité en transport, une offre pour l'enseignement supérieur et des équipements culturels, sportifs et de loisirs large et variée. Mais l'agglomération n'a pas la taille suffisante pour jouer un rôle majeur à l'échelle supra-régionale. Par le biais du projet de territoire que traduit le SCoT de l'agglomération bisontine, elle souhaite notamment renforcer son rayonnement par l'économie, l'accessibilité et les équipements tout en tissant des relations étroites avec d'autres territoires dans une logique de métropolisation.

Rayonnement et aire d'influence des territoires



Source : SCoT de l'agglomération bisontine approuvé le 14 décembre 2011

Au-delà-des limites du Grand Besançon, l'aire urbaine bisontine compte environ 245 000 habitants en 2009, ce qui la situe en 41ème place au niveau national. Avec 8 % de croissance entre 1999 et 2009, elle se situe dans la moyenne des aires urbaines de taille similaire.

Aires urbaines de taille similaire à celle de Besançon

	Habitants en 2009	Evolution 1999-2009
Besançon	244 449	8%
Amiens	292 667	2%
Limoges	281 180	8%
Nîmes	248 805	11%
Pau	240 365	9%
Poitiers	251 156	11%
Dijon	373 574	4%

Source : INSEE, recensements de la population

Au sein de l'aire urbaine bisontine, ce n'est pas la Communauté d'Agglomération qui a cru le plus rapidement au cours de cette décennie mais les communes qui lui sont périphériques.

Les dynamiques démographiques déplacées aux franges de l'agglomération

La population du Grand Besançon a cru en moyenne de 0,37 % par an entre 1999 et 2009 soit un gain moyen de 630 habitants par an. Bien qu'assez soutenue, cette croissance est due au seul solde naturel car le solde migratoire est négatif. Cette combinaison démographique est constante depuis les années 1970 et met l'agglomération en retrait de la moyenne régionale (+ 0,5 % / an). La plupart des grands pôles urbains[2] du nord-est de la France ont en commun ce déficit migratoire (Metz, Strasbourg, Mulhouse, Dijon, Lyon) qui amoindrit leur croissance. Les gains de population les plus importants provenant à la fois des dynamiques naturelles et migratoires, ne se rencontrent qu'en périphérie de ces mêmes territoires, c'est-à-dire dans les autres communes de l'aire urbaine.

Population en 1999 et 2009

	2009	1999	Evolution annuelle 1999-2009
Besançon	117 392	117 691	-0,03%
Est	11 990	11 319	0,58%
Nord	9 122	8 372	0,86%
Ouest	13 867	11 868	1,57%
Plateau	12 848	11 234	1,35%
Sud-Ouest	11 802	10 173	1,50%
Total CAGB	**177 021**	**170 657**	**0,37%**
Aire urbaine hors CAGB	**67 428**	**56 636**	1,76%
Total aire urbaine	**244 449**	**227 293**	**0,73%**

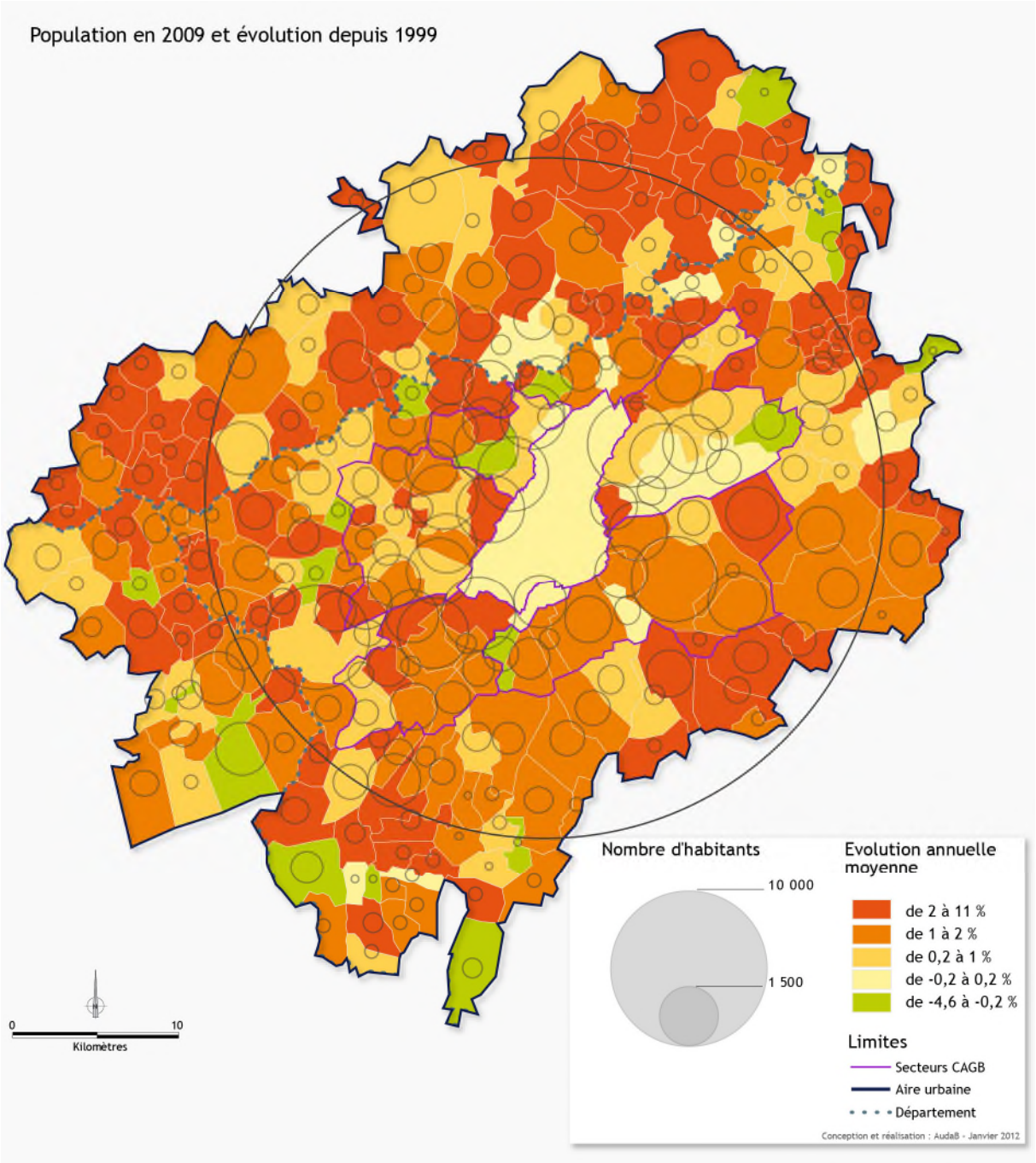
Source : INSEE, recensements de la population

Les secteurs du Grand Besançon qui conservent un dynamisme important sont ceux de l'Ouest, du Sud-ouest et du Plateau. Ils bénéficient d'une grande attractivité et de moindres contraintes physiques qu'à l'Est pour accueillir de nouvelles constructions. La population du secteur Nord croît modérément en dépit d'une augmentation 2,5 fois plus rapide du nombre de résidences principales (+ 2,2 % par an) sur la même période. Les nouveaux ménages arrivés sur ce secteur sont donc en moyenne plus petits que ceux déjà installés. Cette situation semble assez récente car ce sont toujours dans les secteurs Nord et Ouest que les ménages sont les plus grands en 2008 (2,6 personnes en moyenne contre 2,4 ou 2,5 dans les autres secteurs périphériques et 1,9 à Besançon).

[2] Dans le zonage 2010 des aires urbaines de l'INSEE, les grandes aires urbaines sont constituées d'un grand pôle urbain (unité urbaine comptant au moins 10 000 emplois) et d'une couronne, c'est-à-dire l'ensemble des autres communes sous son influence. Les communes constituant le grand pôle urbain de Besançon sont Avanne-Aveney, Beure, Chalèze, Chalezeule, Châtillon-le-Duc, Devecey, Ecole-Valentin, Miserey-Saline, Pirey et Thise.

A l'image de nombreuses villes moyennes françaises, la ville centre voit sa population stagner entre 1999 et 2009. La majorité des communes de la première couronne, peuplées de 1 000 à 3 000 habitants, gagne encore en population. Mais ce sont surtout les communes plus éloignées et essentiellement situées en dehors des limites de la communauté d'agglomération qui connaissent les taux d'évolution de population les plus élevés depuis 1999.

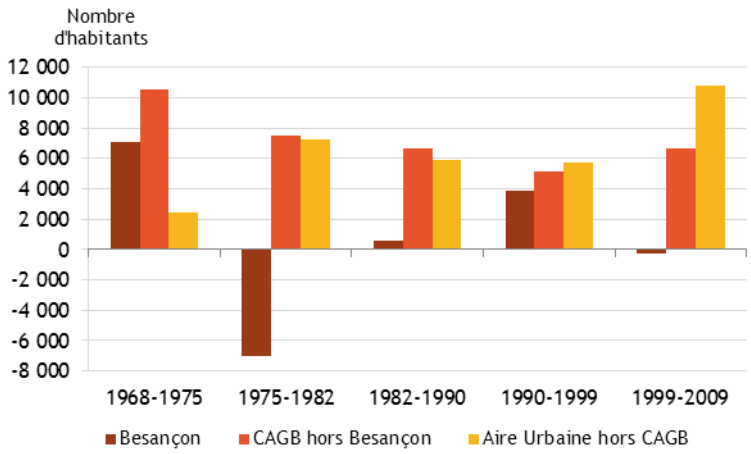
L'aire urbaine de Besançon a gagné 1 716 habitants par an en moyenne entre 1999 et 2009, soit 0,73 % par an. La périurbanisation se poursuit et s'est même accentuée au cours des 10 dernières années dans l'agglomération.



Source : INSEE, recensements de la population

Pour la première fois depuis 1968, les communes de l'aire urbaine hors du Grand Besançon ont gagné plus d'habitants (1 100 habitants par an) que celles incluses dans le périmètre intercommunal d'agglomération (635 habitants).

Evolution du nombre d'habitants entre chaque recensement



Source : Insee, Recensements de la population

La périurbanisation, modèle dominant de développement urbain, commence seulement à marquer le pas dans les grandes métropoles françaises. Les grandes villes-centres repartent à la hausse après plusieurs décennies de stagnation et ont parfois tendance à croire plus vite que leur banlieue (Lyon, Lille, Toulouse, Bordeaux, Nantes, Strasbourg). Pour les villes moyennes, la tendance ne semble pas du tout s'inverser probablement en raison d'une grande disponibilité de foncier et de difficultés de trafics routiers moins accentuées (voir « Les déplacements domicile-travail » page 15). A Besançon, elle s'est même fortement amplifiée.

Constats

- *Essoufflement démographique de la ville centre.*
- *Eloignement des dynamiques démographiques aux franges de la communauté d'agglomération.*
- *Inégalités des croissances de populations entre les différents secteurs.*

Migrations résidentielles et spécialisation de peuplement des différents territoires

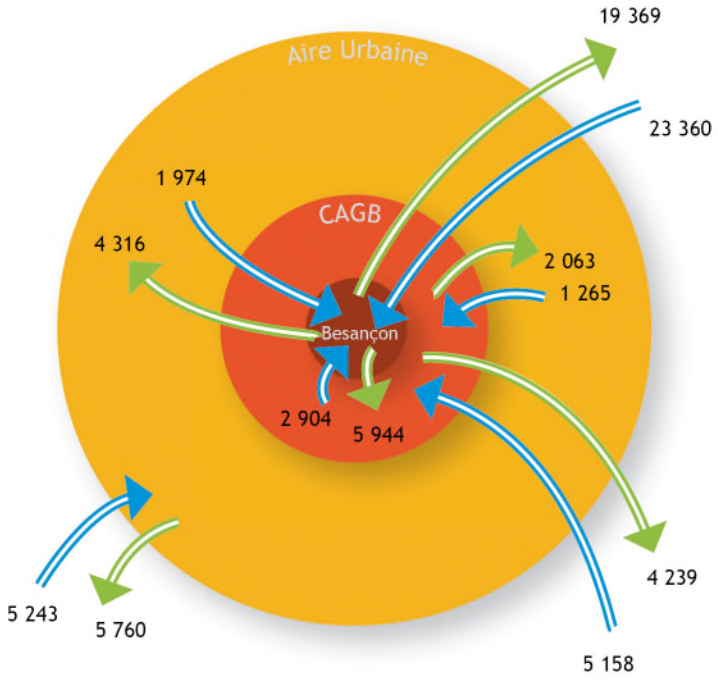
Les migrations résidentielles transforment les territoires

- **Les flux résidentiels**

Le Grand Besançon, et plus particulièrement sa ville centre, accueille la majorité des nouveaux arrivants qui s'installent dans l'aire urbaine. Le solde des échanges (nombre d'entrées – nombres de sorties du territoire) est positif pour la communauté d'agglomération (+ 4 490 habitants).

A l'inverse, les migrations résidentielles internes à l'aire urbaine se font largement au détriment du Grand Besançon. Tandis que 3 200 personnes en provenance du reste de l'aire urbaine ont emménagé dans le Grand Besançon, 6 400 autres ont fait le parcours inverse. La direction de ces départs suit la même logique que les dynamiques démographiques relevées dans les différents secteurs de l'agglomération : l'Ouest et le Sud-ouest sont parmi les réceptacles majeurs. Le nord de l'aire urbaine avec la communauté de communes de la Dame Blanche en est un aussi. Le secteur Nord de l'agglomération est bien situé dans un axe attractif mais ne réussit pas à capter les ménages cherchant à s'installer dans cette direction puisqu'ils partent majoritairement au-delà du Grand Besançon.

Les migrations résidentielles de l'aire urbaine de Besançon



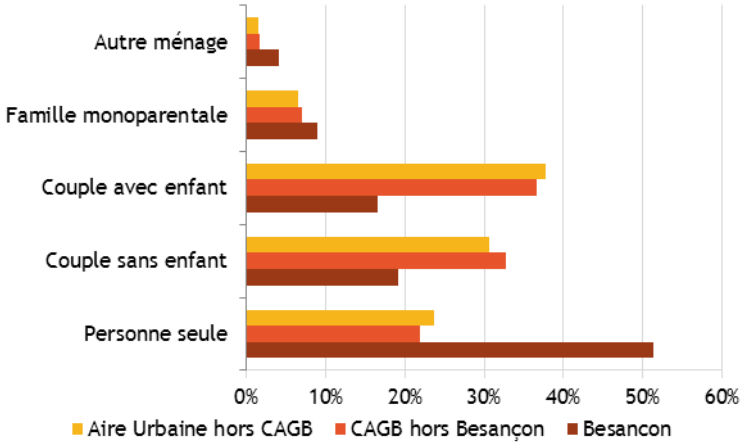
Guide de lecture : en 2008, 1 974 habitants de Besançon résidaient dans une des communes de l'aire urbaine 5 ans auparavant et 4 316 habitants des autres communes de l'aire urbaine habitaient précédemment la ville de Besançon.
Source : Insee, recensement 2008

- **Spécialisation par la composition des ménages et l'âge de la population**

Les migrations résidentielles du Grand Besançon illustrent la spécialisation des territoires qui était déjà décrite dans le diagnostic du PLH 2006-2012 et qui s'accentue au fil des ans. Les logiques de parcours résidentiel des ménages, liées au parcours fécond par l'arrivée des enfants, restent immuables et à contre-courant des interventions publiques concourant à limiter la consommation d'espace, les déplacements et à assurer une diversité de l'offre de logements. Besançon accueille les petits ménages ; la périphérie attire davantage les couples avec ou sans enfants résidant essentiellement dans des logements individuels.

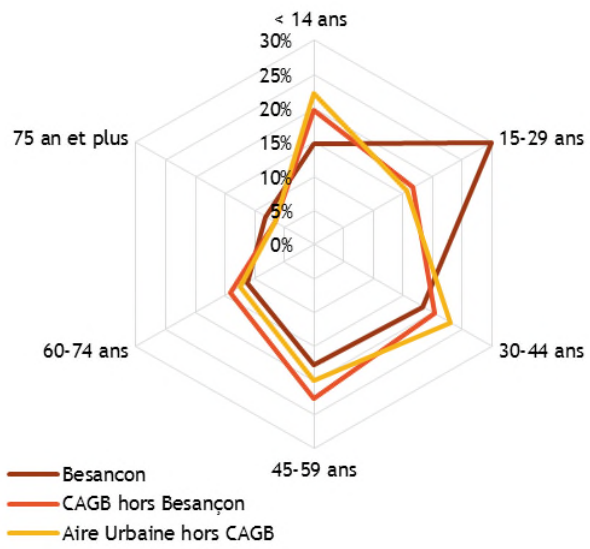
La présence de familles monoparentales est assez homogène. Ces ménages s'orientent vers des logements de taille moyenne (T3 ou T4), à coût raisonnable, avec ou sans terrain, qui peuvent répondre à des besoins présents dans les différents territoires.

Composition des ménages en 2008



Source : Insee, Recensement de la population

Répartition de la population par classe d'âges



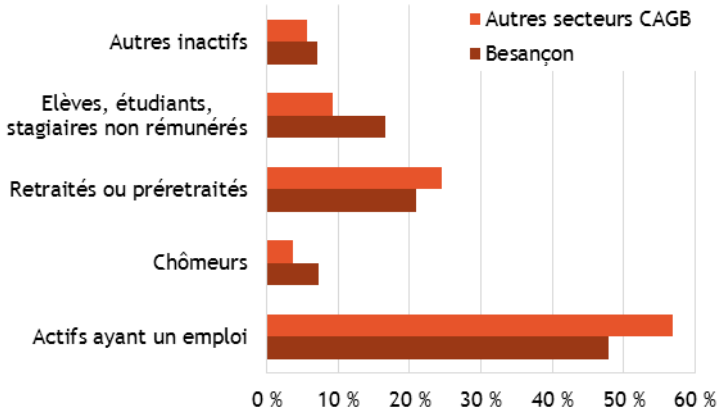
Source : Insee, Recensement de la population

La répartition par classes d'âges fait apparaître dans la ville centre la présence importante d'une population jeune avec les étudiants et actifs de moins de 30 ans. Dans la suite du parcours résidentiel, c'est en périphérie, qui porte l'essentiel du marché de la maison, que les ménages s'installent. Il en résulte des proportions plus fortes des tranches d'âges de 30 à 59 ans et des enfants. Il est à noter que les 30-44 ans sont majoritaires dans les communes de l'aire urbaine hors Grand Besançon. Cette classe d'âges correspond aux ménages primo-accédants dont les budgets pour un achat immobilier plus réduits. Ils sont présents dans des proportions moindres dans le Grand Besançon où les prix immobiliers sont plus élevés.

- **Spécialisation par l'activité**

57 % de la population dans la communauté d'agglomération du Grand Besançon est active. Cette proportion, proche de la moyenne française (58 %), n'est pas des plus élevées en raison de la présence de nombreux étudiants à Besançon. La proportion de personnes occupant un emploi est plus forte dans les communes périurbaines, leurs revenus étant en moyenne plus élevés.

Activité de la population âgée de 15 ans ou plus

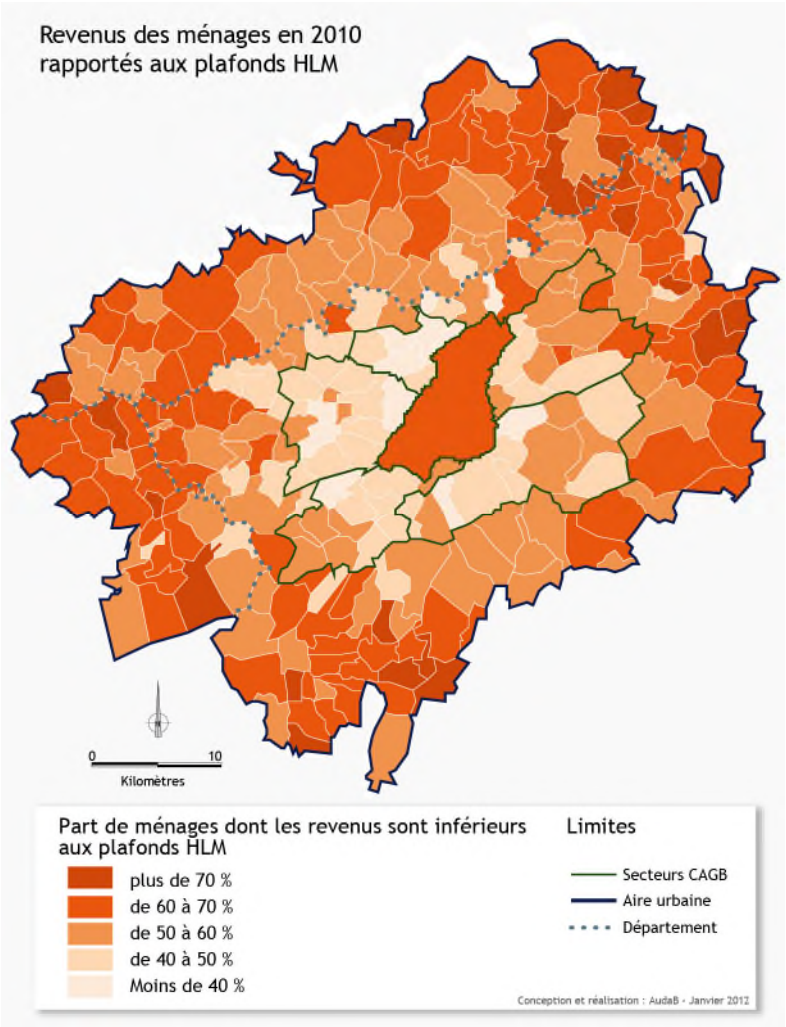


Source : INSEE, recensement 2008

- **Spécialisation par les revenus**

La part de ménages qui pourraient prétendre, d'après leurs revenus, à un logement locatif social est de 63 % à Besançon. Cette proportion diminue nettement dans les communes voisines où les revenus sont plus élevés. Cet état de fait provient, certes, d'un taux d'activité de la population plus élevée qu'à Besançon mais aussi de l'impossibilité, pour les plus modestes, de s'installer ou de se maintenir dans ces communes en raison d'une offre de logements moins diversifiée (voir «Les parcs de logements et résidences principales », page 19).

Les secteurs Est, Plateau et Sud-Ouest accueillent, à leurs extrémités, une population aux revenus plus bas. Elle présente un profil proche des ménages des communes du reste de l'aire urbaine aux caractéristiques plus rurales.



	Part de ménages aux revenus inférieurs aux plafonds HLM
Besançon	63 %
Est	51 %
Nord	37 %
Ouest	44 %
Plateau	48 %
Sud-Ouest	48 %
Total CAGB	**57 %**

Précisions : les plafonds de ressources en vigueur pour l'accès à un logement HLM sont d'environ 19 000 € pour une personne et 37 000 € pour un couple avec deux enfants.
Source : MEEDDAT, Filocom 2010 d'après la DGI

Constats

- Spécialisation accentuée de peuplement de la ville centre et des communes périphériques : âge, type de ménages, activité, revenus ...

- L'habitat individuel façonne en grande partie les choix résidentiels des ménages et concourt largement à la spécialisation des territoires.

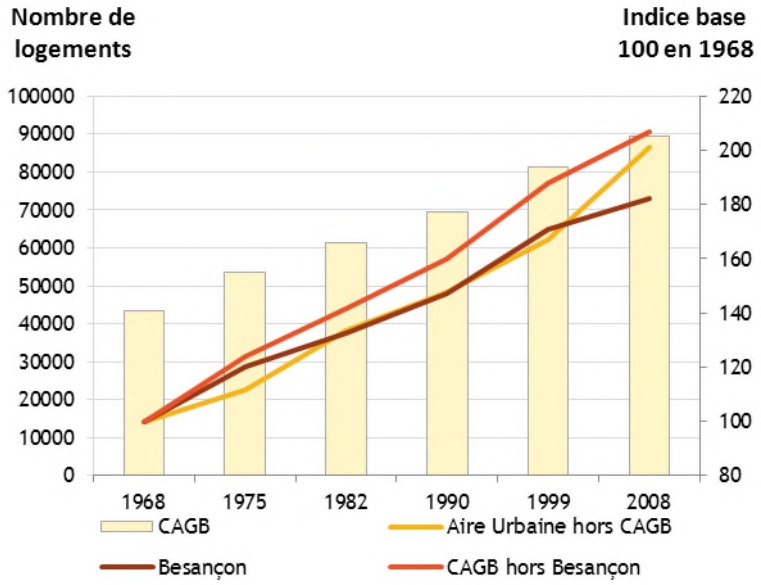
- L'évasion résidentielle est affirmée pour la ville centre ; naissante pour le reste du Grand Besançon.

L'étalement urbain et ses impacts environnementaux

L'évolution du parc de logements

En 40 ans, le nombre de logements dans le Grand Besançon a plus que doublé, passant de 43 000 en 1968 à près de 90 000 en 2008. Son caractère urbain et périurbain lui a conféré une croissance plus rapide qu'aux niveaux régional et national avec un rythme assez régulier. Seule la période récente marque un fléchissement de la dynamique résidentielle. Elle est, en cela, conforme aux évolutions démographiques qui se sont reportées dans le reste de l'aire urbaine.

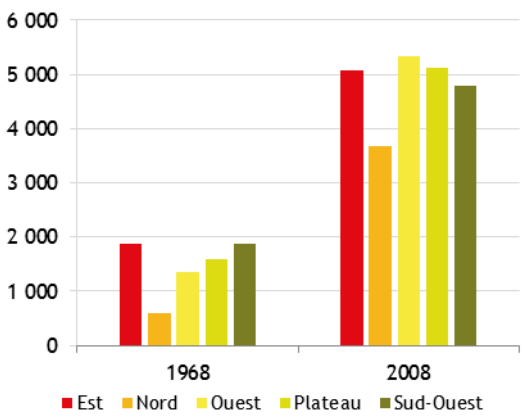
Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2008



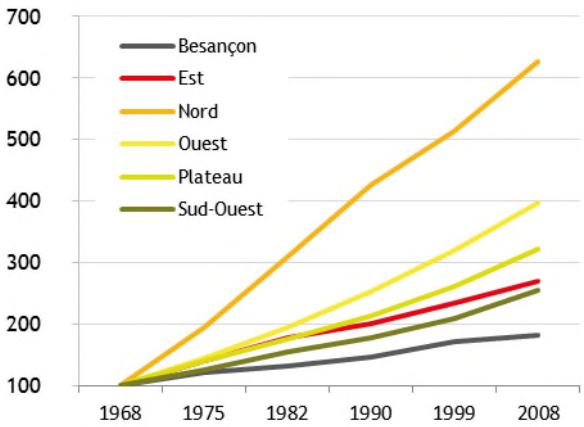
Source : INSEE, recensement 2008

Hormis ceux du Nord et de Besançon, les secteurs de l'agglomération comptent environ 5 000 logements chacun. Le secteur Nord, plus modeste en 1968, a connu la hausse la plus rapide. Le rythme, plus ou moins rapide, de chaque secteur a néanmoins été régulier jusqu' à la fin des années 1999. Depuis, il ralentit à Besançon et s'accélère dans le secteur Sud-ouest

Nombre de logements par secteur par secteur



Indice d'accroissement du parc de logements

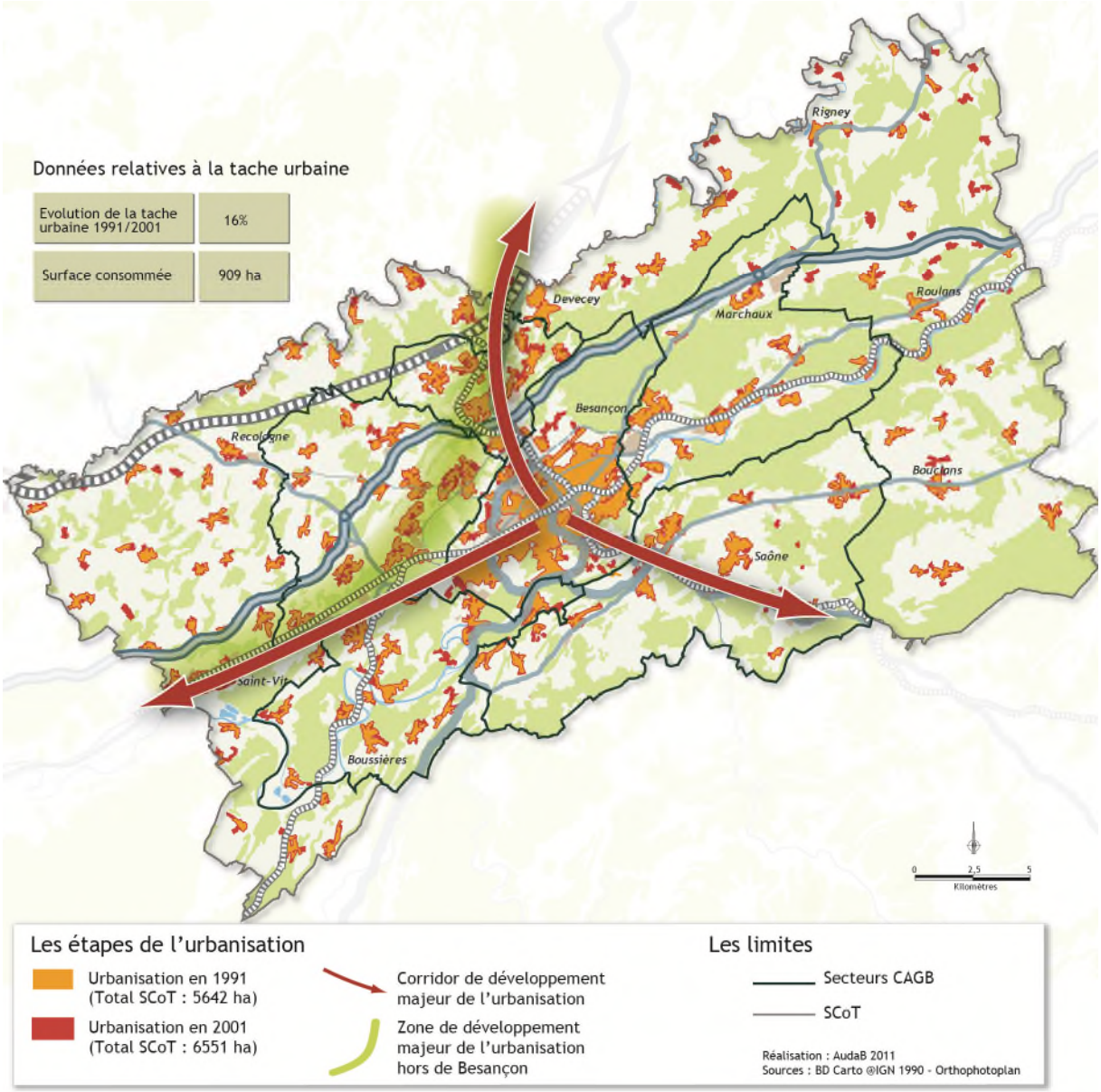


Source : INSEE, recensements de la population

L'étalement urbain et consommations foncières

La construction de logements des 20 dernières années s'est traduite par une croissance forte de la production en périphérie, essentiellement sur des biens de type maison, davantage consommateur de foncier. Le rapport de présentation du SCoT contient la carte ci-dessous. Elle souligne le fait que les secteurs de l'agglomération les plus consommateurs d'espaces restent ceux qui avaient déjà subi des vagues d'urbanisation au cours des décennies précédentes : nord, ouest et sud-ouest.

Evolution résidentielle entre 1991 et 2001 dans le territoire du SCoT de l'agglomération bisontine



Les déplacements domicile-travail

En 2006, 65 % des actifs résidant dans le SCoT travaillent à Besançon, soit environ 57 000 personnes. Cette polarisation importante des emplois implique un nombre élevé de déplacements en directions de la ville centre, essentiellement réalisés en voiture (69 % pour le territoire du SCoT, 56 % pour les actifs bisontins).

Nombre de déplacements domicile-travail quotidiens en 2006 dans le SCoT de l'agglomération bisontine

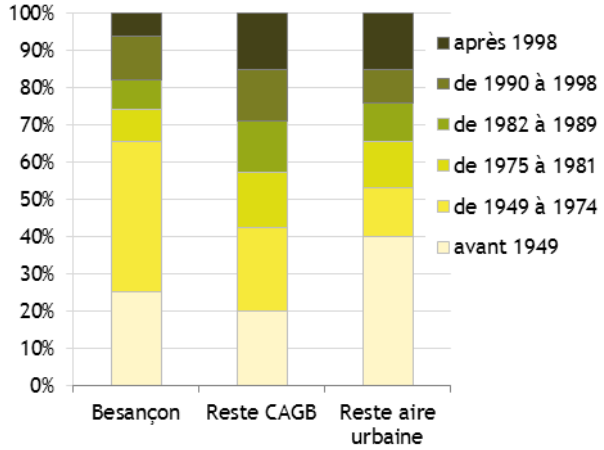
Source : INSEE, recensement 2006
Conception et réalisation : AudaB, 2011

Si le trafic automobile connaît une baisse générale à Besançon (- 2,1 % entre 2004 et 2007) il croit sur le réseau routier structurant et sur les voies de contournement à l'extérieur de la ville (+ 17 % entre 2000 et 2007). Au-delà des nuisances (atmosphériques, bruits…) l'augmentation des déplacements contraints comme ceux liés à l'emploi accentue la dépendance des ménages à la voiture alors que le prix de l'énergie tend à s'accroître considérablement.

Le logement et sa localisation, vecteurs de vulnérabilité énergétique

Les résidences principales dans le Grand Besançon sont assez récentes, traduisant l'essor de la ville puis la périurbanisation. A Besançon, un parc important date de 1949 à 1974, période durant laquelle a été construite la majorité des logements collectifs. Les résidences principales des autres secteurs de la communauté d'agglomération, partant d'un petit parc historique, datent à 58 % d'après 1974, année de la mise en vigueur de la première réglementation thermique dans les logements. Avant cette réglementation, les logements sont théoriquement moins performants thermiquement, l'efficacité énergétique ne s'étant améliorée que progressivement par la succession des différentes réglementations.

Période d'achèvement des résidences principales



Source : DREAL, FILOCOM 2007

Une étude de l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs de 2011 étudie les facteurs de vulnérabilité énergétique des ménages. Si les logements collectifs sont, de par leur architecture, moins exposés aux déperditions énergétiques et donc moins couteux à chauffer, les secteurs urbains ne seront pas épargnés par la hausse continue et importante des prix de l'énergie dans les années à venir. C'est en effet en ville que se concentrent les ménages les plus pauvres, vulnérables de par la faiblesse de leurs revenus. Les secteurs ruraux tirent leur vulnérabilité des caractéristiques de leur parc de logements, plus grands et plus anciens. Cependant les effectifs de ménages fragiles dans ces espaces moins peuplés sont assez réduits. Enfin les ménages périurbains habitent généralement des logements de meilleure qualité thermique car plus récents. Les factures énergétiques de chauffage sont moins conséquentes et d'autant plus supportables pour ces ménages qui disposent de revenus plus élevés car fréquemment bi-actifs. Les caractéristiques de leur logement et leurs revenus les aideront à s'adapter plus facilement au renchérissement de l'énergie dans le logement mais *a contrario* leur dépendance à la voiture pour leurs déplacements quotidiens ne manquera pas non plus de les fragiliser avec un poids dans le budget qui ne cessera également de s'alourdir.

Constats

- La vulnérabilité énergétique des ménages est une combinaison des caractéristiques des revenus et du logement (qualité thermique et taille du bâti, localisation). Elle paraît plus prégnante dans la ville centre mais ne doit pas être occultée dans le reste de l'agglomération.

Des constats identifiés dans le SCoT de l'agglomération bisontine

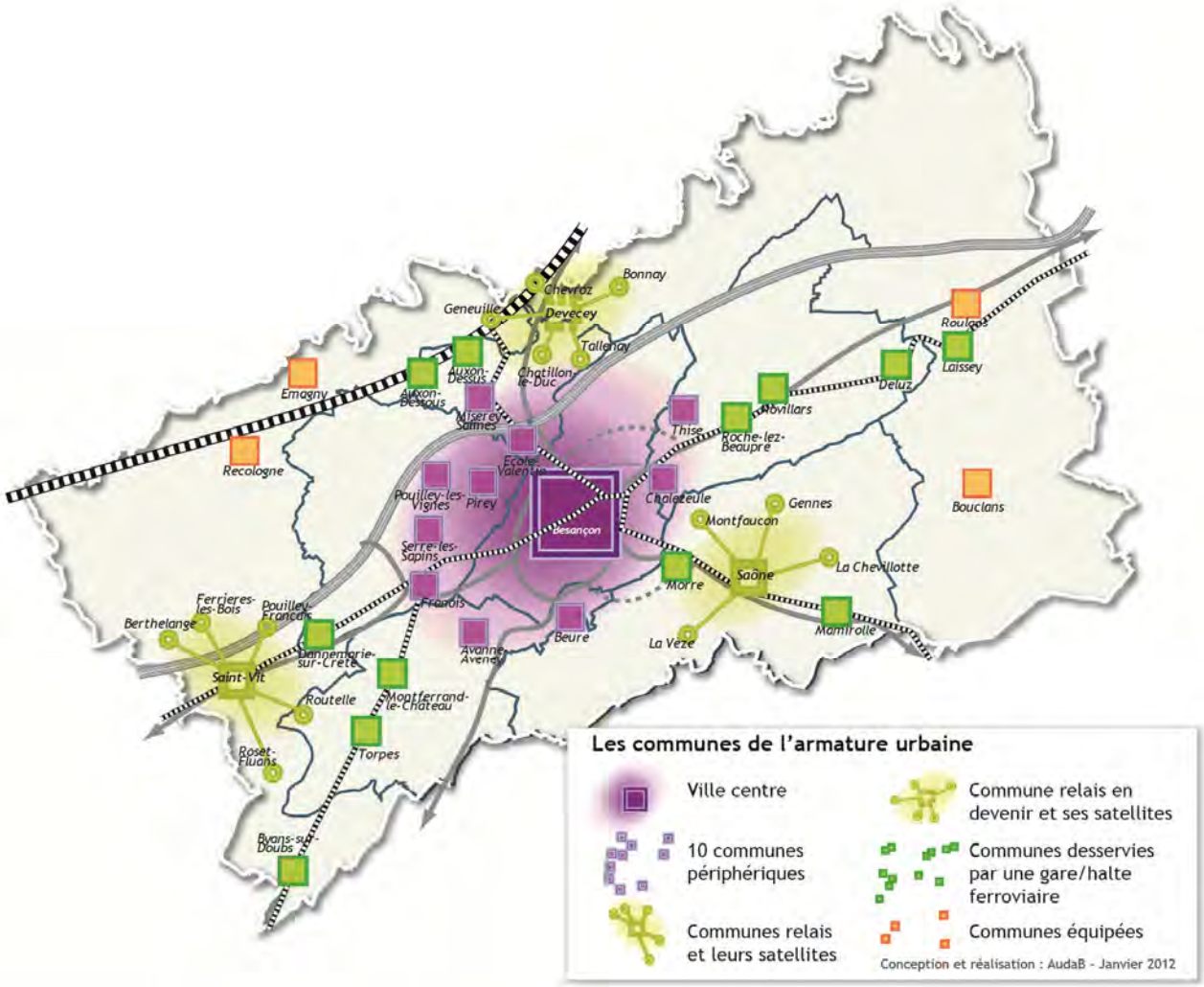
Au regard notamment des éléments repris dans le présent chapitre du diagnostic du PLH, le SCoT de l'agglomération bisontine, approuvé le 14 décembre 2011, a défini plusieurs orientations et principes dont le PLH du Grand Besançon se doit prendre en compte.

Une des principales orientations vise à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels, dans le but de préserver ces espaces aujourd'hui fragilisés. Ainsi, l'ensemble des communes devront mobiliser en priorité leur potentiel de renouvellement urbain (espaces libres, dents creuses, bâtiment à réhabiliter…) du tissu urbanisé et limiter les extensions de l'urbanisation »

De plus, une armature urbaine a été élaborée. Identifiant certaines communes du territoire qui sont amenées à accueillir en priorité le développement résidentiel du territoire, elle pose les principes d'une organisation destinée à progresser dans deux domaines :

- L'utilisation des transports collectifs par la mise en avant d'une étoile ferroviaire autour de Besançon. Les communes disposant d'une desserte active ou en projet sont regroupées sous les intitulés commune-relais et halte ferroviaire.
- L'optimisation des équipements publics et des services. Les communes dites relais ou équipées sont participent à la structuration du territoire.

Les communes de l'armature urbaine



Plusieurs éléments sont associés à cette armature urbaine :

- Le développement de l'urbanisation doit prioritairement s'organiser dans les communes identifiées dans l'armature urbaine afin de permettre, notamment, une diversification des types de construction de logements, une optimisation de l'offre de services et de commerces, une meilleure utilisation des réseaux de transports en commun.
- Les communes de l'armature urbaine accueilleront une part significative de la croissance du nombre de logements prévue sur la durée du SCoT.
- Les communes de l'armature urbaine offriront des densités de logements renforcées, précisées dans le tableau ci-dessous :

	Objectifs de densités (nombre de logements/hectare) (hors voirie et espaces publics)
Ville centre	50
Communes périphériques proches	23
Communes relais et commune relais en devenir	20
Communes équipées	15
Communes disposant d'une gare/ halte ferroviaire	20
Communes hors armature	13

- Les communes de l'armature urbaine produiront une offre diversifiée de logements, de taille et de forme variées.
- Dans ces communes (hors Besançon), la répartition à l'échelle communale des constructions neuves de logements devra tendre vers 70 % de logements individuels et 30 % de logements collectifs. Les documents d'urbanisme traduiront ces objectifs dans leur règlement.

En outre, des objectifs spécifiques en termes de production de logements sont assignés aux communes de l'armature urbaine (objectifs à l'horizon 2035) :

Type de commune de l'armature	Objectif de logements (à minima)
Ville centre	**18 200**
Communes relais + satellites dont commune relais	**900** 500
Commune relais en devenir + satellites dont commune relais en devenir	**800** 250
Communes périphériques proches	**3 500**
Communes équipées (par commune)	**150**
Communes disposant d'une gare/halte ferroviaire (par commune)	**200**

Fonctionnement du marché de l'habitat

Composition et état du parc de logements existants

Les parcs de logements et résidences principales

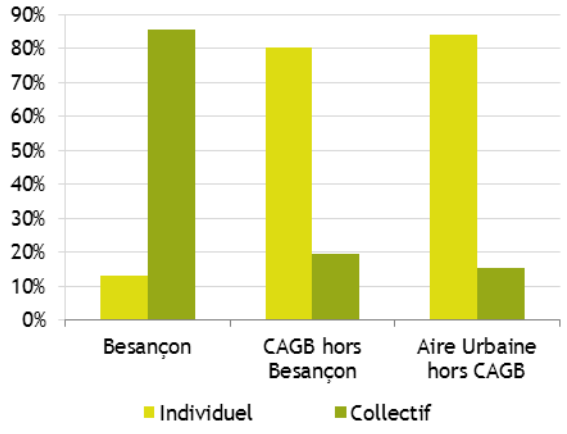
Le parc de logements dans la communauté d'agglomération comporte 93 % de résidences principales. Ce taux élevé est propre aux secteurs urbains et périurbains accueillant de nombreux ménages d'actifs. Les résidences secondaires et les logements vacants sont peu nombreux bien que la vacance soit plus accentuée à Besançon (voir « La vacance », page 22).

Types de logements en 2008

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		Total Logements
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	
Besançon	60 231	92 %	1 184	2 %	4 171	6 %	65 587
Est	4 787	94 %	66	1 %	214	4 %	5 066
Nord	3 527	96 %	40	1 %	109	3 %	3 675
Ouest	5 150	96 %	40	1 %	150	3 %	5 340
Plateau	4 863	95 %	46	1 %	216	4 %	5 125
Sud-Ouest	4 496	94 %	94	2 %	199	4 %	4 789
Total CAGB	83 054	93 %	1 471	2 %	5 058	6 %	89 583
Reste aire urbaine	26 018	89 %	1 671	6 %	1 517	5 %	29 207
Total Aire urbaine	109 072	92 %	3 142	3 %	6 575	6 %	118 790

Source : INSEE, recensement de la population 2008

Répartition des logements par forme d'habitat en 2008

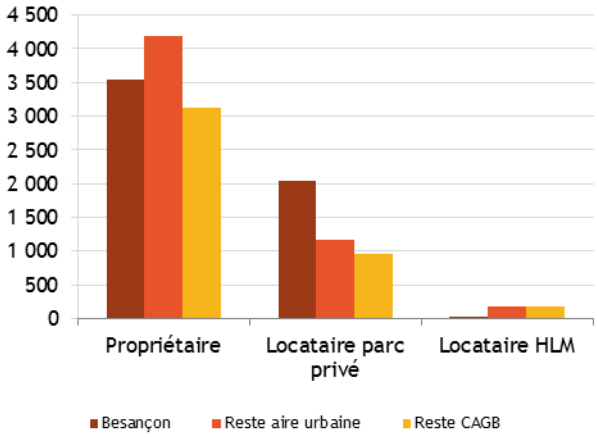


Source : INSEE, recensement 2008

Du fait d'un parc d'appartements important à Besançon (56 000, soit 86 % des logements de la ville), les logements collectifs sont majoritaires (67 %) dans la communauté d'agglomération. Les autres communes comptent 80 % de maisons. Seule la ville centre présente une grande diversité dans les statuts d'occupation et les formes d'habitat à même d'influer sur tous les segments du marché de l'habitat. L'offre de logements, dans les autres communes, est généralement beaucoup plus réduite avec une forte prégnance de la maison individuelle en accession.

L'accroissement de 9 129 résidences principales entre 1999 et 2008 dans le Grand Besançon a été porté essentiellement par des logements en accession (+ 6 650). Le parc locatif a aussi joué un rôle important à Besançon (un locatif pour 1,7 accessions) ; bien moindre dans les autres secteurs de l'agglomération (1 pour 3,2) et dans le reste de l'aire urbaine (1 pour 3,5).

Répartition de la croissance des résidences principales entre 1999 et 2008



Source : INSEE, recensements 1999 et 2008

Statut d'occupation selon le type de résidence principale en 2008 dans le Grand Besançon

	Maison		Appartement		Autre*	**Total**	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	**Nombre**	%
Propriétaire	23 227	87 %	14 791	27 %	11	**38 029**	**46 %**
Locataire parc privé	2 369	9 %	24 479	44 %	557	**27 405**	**33 %**
Locataire parc HLM	465	2 %	14 948	27 %	129	**15 542**	**19 %**
Logés gratuitement	489	2 %	1 512	3 %	77	**2 078**	**3 %**
Total	**26 550**	**100 %**	**55 730**	**100 %**	**774**	**83 054**	**100 %**

** Foyer-Logement, chambre d'hôtel, habitation de fortune…*
Source : INSEE, recensement de la population 2008

Dans la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, 38 000 ménages sont propriétaires de leur logement. Leur part a augmenté depuis 1999 passant de 42 % à 46 %. La maison reste le produit logement de prédilection pour la propriété (23 000 contre 15 000 appartements) bien qu'elle ait évoluée moins vite entre 1999 et 2009 que pour les appartements (+ 17 % contre + 29 %).

Evolution 1999-2008 du parc de résidences principales dans le Grand Besançon

En volume	Maison	Appartement
Propriétaire	+ 3 430	+ 3 338
Locataire parc privé	- 862	+ 4 729
Locataire parc HLM	- 167	+ 606
Logés gratuitement	- 287	- 74

En %	Maison	Appartement
Propriétaire	+ 17 %	+ 29 %
Locataire parc privé	- 27 %	+ 24 %
Locataire parc HLM	- 26 %	+ 4 %
Logés gratuitement	- 37 %	- 5 %

Source : INSEE, recensements de la population

A l'inverse le nombre de ménages locataires de maison a été réduit passant de 3 200 unités en 1999 à 2 300 en 2008. La hausse des prix de revente des maisons, les frais d'entretien plus élevés qu'en appartement et la solvabilité parfois difficile des ménages pour les grands logements ont probablement incité des propriétaires à se défaire de leur bien au profit parfois d'un appartement neuf avec défiscalisation. A l'inverse, la place du locatif privé en logement collectif s'est confirmée, tant à Besançon que dans les autres secteurs de l'agglomération (+ 4 700 ménages).
Le volume de logements locatifs publics a très faiblement augmenté, du fait principalement des démolitions (programme ANRU…) qui n'ont pas encore été pleinement compensées par les reconstructions.

Ces modifications proviennent des interactions entre les différents segments du marché du logement (sortie de vacance, vente de logements locatifs…) et ne sont donc pas du seul ressort de la construction neuve.

Constats

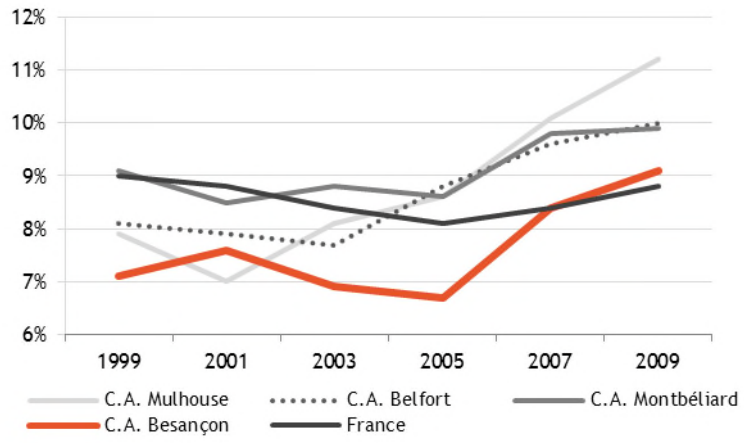
- La maison conforte sa place de produit logement à destination des ménages propriétaires. Cependant, au cours des 10 dernières années, les propriétaires « supplémentaires » se sont tournés autant vers l'individuel que le collectif.

- La part de propriétaires a augmenté depuis 1999.

- Les évolutions des caractéristiques du parc de résidences principales proviennent de la construction neuve mais aussi de mouvements dans le parc ancien (changements de statut d'occupation, sortie de vacance…).

La vacance

Vacance des logements dans le Grand Besançon et les communautés d'agglomérations voisines



Taux de vacance : logements vacants / total logements
Source : MEEDDAT, Filocom d'après la DGI - traitement ADU Pays de Montbéliard

- **Vacance des logements dans le Grand Besançon**

Le taux de vacance des logements, après une période d'amoindrissement jusqu'en 2005 en moyenne, est de nouveau en augmentation en France et dans les agglomérations proches de celle de Besançon. Initialement peu marquée dans cette dernière, la vacance n'en suit pas moins la tendance générale.

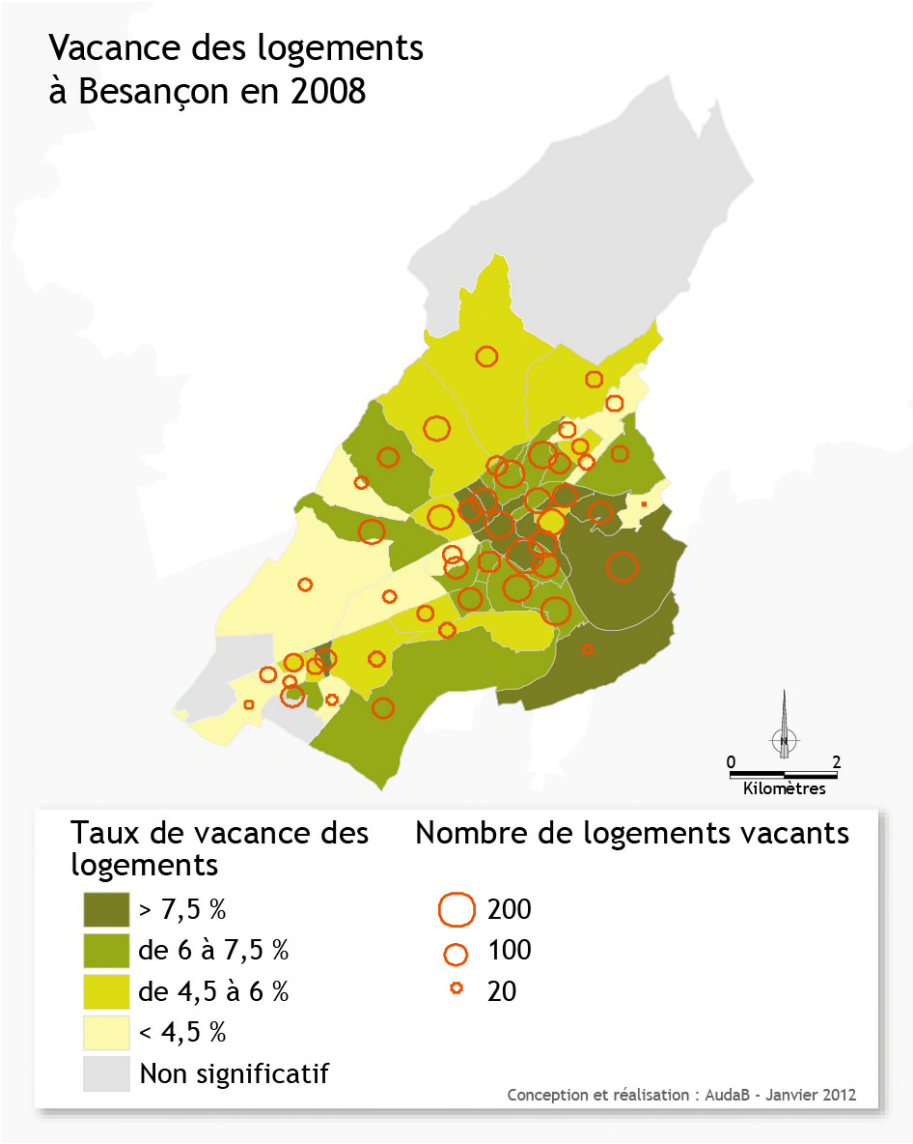
Vacance des logements en 2005 et 2010

	2010		2005	
	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance
Besançon	6 913	10 %	5 024	8 %
Est	289	5 %	224	4 %
Nord	134	4 %	103	3 %
Ouest	242	4 %	188	4 %
Plateau	295	5 %	181	4 %
Sud-Ouest	305	6 %	219	5 %
CAGB	8 178	9 %	5 939	7 %
Reste aire urbaine	2 203	7 %	1 841	6 %
Total aire urbaine	10 381	8 %	7 780	7 %

Source : MEEDDAT, Filocom d'après la DGI

- **Vacance des logements à Besançon**

Besançon, qui concentre l'essentiel du parc locatif, est le secteur subissant le plus de vacance dans les logements (10 % en 2010). Avec une hausse de 38 % du nombre de logements vacants dans le Grand Besançon entre 2005 et 2010, tous les secteurs du Grand Besançon partagent cette évolution. Elle a été plus marquée à Besançon (+ 38 %), sur le Plateau (+ 63 %) et le Sud-Ouest (+ 39 %).



Source : INSEE, recensement de la population 2008

A Besançon, les quartiers accueillant un parc locatif privé important sont ceux où la vacance des logements est la plus présente. Une partie d'entre elle correspond à une vacance de marché, nécessaire à la rotation des locataires dans les logements. Elle est cependant encore plus accentuée dans un vaste secteur, proche du centre, englobant Viotte, Battant, Mouillère et tirant vers l'est de la ville.

L'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs, dans ses publications régulières sur la vacance des logements réalisées à partir des données recueillies auprès des agences immobilières locales souligne aussi un accroissement du phénomène à Besançon. Il est plus prégnant pour les petits appartements dans le centre-ville (type Studio-T1) souvent de faible qualité et relativement chers, et pour les logements de taille moyenne à Planoise, Fontaine-Ecu, Montrapon, Clairs-Soleils. Pour ces derniers, il s'agit plus particulièrement de logements construits dans les années 60 avec des charges élevées notamment celles relatives au chauffage.

L'une et l'autre de ces conclusions montrent que la conjonction entre une demande locative en relâche et l'arrivée de logements neufs voués à la location, entraîne de la vacance dans les parcs qui répondent le moins aux attentes des ménages, soit par leur taille, soit par la qualité de leur construction ou leur localisation. Cette vacance peut devenir un levier si elle incite les propriétaires à améliorer la qualité de leurs logements (notamment au centre-ville) et si elle reste temporaire, le temps pour le marché d'absorber l'offre de logements neufs. En revanche, elle nécessite une plus grande vigilance si elle entraîne une mise hors du marché d'un nombre important de logements.

La vacance dans le parc public est traitée page 45.

Constats

- Besançon suit la tendance nationale d'augmentation de la vacance des logements

- La concentration de la vacance sur certains produits logements (petits logements…) est le signe, sur le long terme, d'un déclassement du produit sur le marché

Les copropriétés dégradées

Au sein du Grand Besançon, 39 000 logements appartenant à une copropriété ont été identifiés. Les très grandes copropriétés de 100 logements et plus sont rares puisqu'elles ne réunissent que 17 %.

Nombre de logements par taille de copropriété et type de logement dans le Grand Besançon en 2010

Taille des copropriétés	Propriétaire occupant	Locatif privé	Locatif HLM ou SEM	Autres	**TOTAL**
2 à 4 logements	1 301	797	12	344	**2 454**
5 à 9 logements	1 323	2 228	19	844	**4 414**
10 à 49 logements	6 091	7 835	200	2 797	**16 923**
50 à 99 logements	3 982	3 433	103	1 080	**8 598**
100 logements et plus	2 540	2 712	342	838	**6 432**
TOTAL	**15 237**	**17 005**	**676**	**5 903**	**38 821**

Source : MEEDDAT, Filocom 2010 d'après la DGI

Le classement cadastral[3] des logements permet d'obtenir un premier niveau d'information sur la qualité des logements. Ainsi, en 2011, environ 1300 logements étaient considérés comme médiocres ou très médiocres. Ces logements ne représentent qu'une faible part du parc total (1,4%) et se répartissent pour moitié entre Besançon et les autres communes de l'agglomération.

Répartition des logements selon leur classement cadastral en 2011

Définition	Classement cadastral	CAGB hors Besançon	Besançon	**Total CAGB**
Grand luxe à confortable	1 à 4	3,5%	12,6%	**16,0%**
Assez confortable	5	19,4%	43,1%	**62,5%**
Ordinaire	6	4,0%	16,0%	**20,0%**
Médiocre	7	0,5%	0,7%	**1,2%**
Très médiocre	8	0,1%	0,1%	**0,2%**

Source : Majic2, DGFIP, 2011

Seules les copropriétés des quartiers ANRU (Planoise, Clairs-Soleils) ont fait l'objet d'une étude par le service urbanisme de la ville de Besançon en 2009. Elle portait sur des copropriétés de plus de 15 logements, aux Clairs-Soleils et à Planoise. Le bilan est le suivant :

Clairs-Soleils, sept copropriétés étudiées, 548 logements :
Aucune ne s'est révélée en situation de fragilité avérée mais quatre méritaient surveillance. Parmi elles, trois étaient des constructions très récentes (à partir de 2005) issus de programmes immobiliers défiscalisés avec le dispositif De Robien. Elles font déjà état de grosses difficultés telles que du vandalisme régulier de la part des locataires, des volumes de mutations immobilières importants, des logements vacants avec des difficultés à relouer les appartements et des dégradations du bâti (infiltrations, moisissures…) dues à des malfaçons d'origine. La quatrième copropriété est celle des Vareilles. L'immeuble, dégradé, est confronté à des difficultés techniques pour définir un programme de travaux adaptés et les moyens financiers de la copropriété sont limités (occupation par une population vieillissante). Elle est en recherche de conseils techniques, juridiques et de gestion.

[3] Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement. Cette classification est établie en adaptant aux normes locales de construction les critères concernant le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. Le choix s'est porté, pour chaque catégorie, sur un ou plusieurs locaux particulièrement représentatifs de la catégorie.

Planoise, 26 copropriétés étudiées, 1 218 logements :
Deux copropriétés ont été qualifiées de fragiles (Le Jean de Vienne 1 et le Molière). Le processus de fragilisation est engagé avec des contextes urbains difficiles (dégradations et incivilités) qui amènent certains copropriétaires à se défaire de leur bien. Les valeurs immobilières des appartements sont faibles. Quatre autres copropriétés sont à surveiller (le Franche-Comté, le Piémont, le Quartz et le Vauban). Les processus de déqualification ne sont pas encore prégnants mais quelques difficultés naissantes pourraient les fragiliser.

Au-delà des quartiers étudiés précédemment, les professionnels de syndics de gestion et agences immobilières consultés dans le cadre du présent diagnostic indiquent que la ville ne dispose pas d'un parc de copropriétés d'une extrême dégradation ou présentant des situations financières très graves. Néanmoins, le parc nécessite une vigilance accrue pour deux raisons :

1. Si les travaux d'entretien courant sont réalisés régulièrement et sans trop de difficultés dans les copropriétés, l'anticipation, la mise en œuvre et surtout l'aboutissement des investissements lourds pour la conservation du patrimoine à long terme posent problème. En l'état de fonctionnement du parc, les rénovations thermiques qu'il nécessite, eu égard à sa qualité de construction parfois médiocre et aux enjeux de la vulnérabilité énergétique (voir «Le logement et sa localisation, vecteurs de vulnérabilité énergétique », page 16), risquent de ne pas avoir les moyens de se faire. L'adhésion des propriétaires paraît se perdre au moment des phases de validation des projets par manque de visibilité de leur propre situation (montant de la quotepart, plus-value du logement après travaux, durée d'amortissement, financement…).

2. L'autre problématique porte plus précisément sur les copropriétés situées dans les quartiers fragilisés où réside une population paupérisée et se concentrent des problèmes urbains, et parfois traités par des programmes de rénovations urbaines.

Constats

- Pas de situations très aggravées dans le parc de copropriétés à Besançon mais difficultés pour la réalisation de gros travaux de rénovations (y compris thermiques) et ponctuellement des copropriétés à surveiller dans les quartiers les plus paupérisés.

Le parc de logements dégradés et potentiellement indignes

- **Les logements sans confort sanitaire**

Le parc de logements de l'agglomération bisontine ne comporte plus que quelques logements sans salle de bain. Leur proportion est inférieure à la moyenne de France métropolitaine, surtout dans les secteurs périphériques de la communauté d'agglomération. Bien que restreint, ce parc reste un indicateur de logements sans confort qui nécessitent des travaux d'amélioration.

Résidences principales sans salle de bain

	2008			1999		
	RP sans SDB	Total RP	% RP sans SDB	RP sans SDB	Total RP	% RP sans SDB
Besançon	1 532	60 231	2,5 %	1 727	55 159	3,1 %
Autres secteurs CAGB	354	22 823	1,6 %	393	18 766	2,1 %
France métropolitaine	917 910	26 615 476	3,4 %	1 114 995	23 810 161	4,7 %

Source : INSEE, recensements de la population

- **Les logements potentiellement indignes**

En 2007, le Grand Besançon comptait 1 384 logements recensés comme « parc privé potentiellement indigne » (PPPI), c'est-à-dire des logements de qualité médiocre occupés par des ménages à la pauvreté plus ou moins accentuée[4]. Selon ces estimations, ces logements représentaient 2,4 % du parc de résidences principales dont les trois quarts se concentraient à Besançon (1 030 logements). La répartition ville centre / périphérie de ce parc est donc assez semblable à celle de l'ensemble des résidences principales.

Une catégorie de logements aux problèmes encore plus accentués, appelée le noyau dur du PPPI, compte 343 logements dans l'agglomération, dont 171 à Besançon. Proportionnellement, le poids des communes périphériques est ici plus accentué.

Parc privé Potentiellement Indigne (PPPI)	Besançon		CAGB	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Total PPPI et part des résidences principales	1 030	2,8 %	1 384	2,4 %
dont PPPI datant d'avant 1949	814	79 % *	1 103	80 % *
dont PPPI individuels	91	9 % *	370	22 % *
dont PPPI occupé par un ménage locataire	823	80 % *	847	68 % *
dont PPPI occupé par un ménage âgé de 60 ans ou +	225	22 % *	421	30 % *
Enfants de < 6ans habitant un PPPI antérieur à 1949	57	6 % *	96	5 % *

** Part dans l'ensemble du PPPI*
Source : FILOCOM 2007 - MEEDTL d'après DGFIP, traitement CD Rom PPPI Anah

Ces chiffres sont extraits d'une base de données nationale estimant le parc privé potentiellement indigne (PPPI). Une étude réalisée pour la DDT du Doubs a conclu à une surestimation des cas d'insalubrité dans le département par cette base de données. Le nombre de logements indignes réellement présents dans le territoire du Grand Besançon s'élèverait en réalité à environ 350 logements, soit environ un quart du nombre total de logements potentiellement indignes du Doubs. Cependant, bien que de volume réduit, la situation des ménages occupants ces logements est suffisamment préoccupante pour mobiliser les collectivités locales.

[4] PPPI : catégories cadastrales Résidences principales privées de 6, 7 ou 8 occupés par des ménages dont les revenus n'excède pas 150 % du seuil de pauvreté. Le noyau dur se limite aux catégories 7 et 8 dont les occupants disposent de revenus inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté, soit environ 5 000 €.

Sept logements ont pu être sortis de l'insalubrité dans le Grand Besançon entre 2009 et 2011 avec l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). L'agglomération du Grand Besançon est en attente, avec les autres acteurs associés au nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD 2012-2016) du Doubs, de la mise en place d'ORTHI (Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne). Cette base de données, développée par les services de l'Etat au niveau national, comportera une entrée « logement » permettant, dès 2013, le repérage des situations locales par le croisement de diverses bases de données. Le PIG habitat indigne à l'échelle du Doubs et un outil s'inscrivant dans la poursuite de l'OPAH actuelle du Grand Besançon pourront s'en servir pour travailler au traitement des situations repérées.

Constat

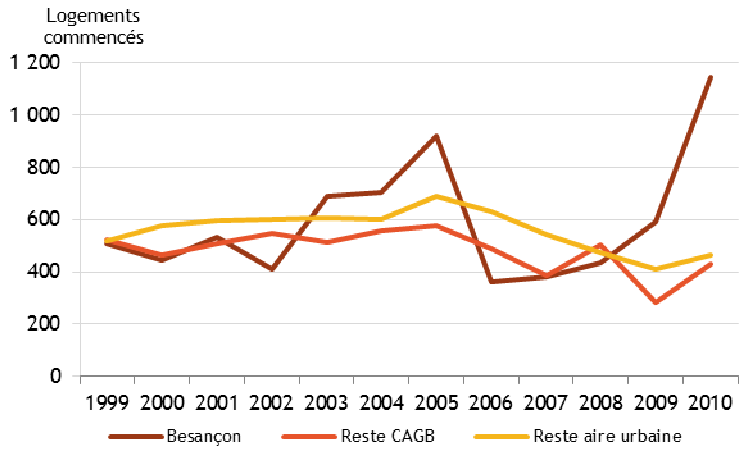
- Les effectifs de logements très dégradés ou indignes sont réduits mais le repérage et la résolution des quelques situations graves restent ardus.

Les dynamiques de construction et le marché du neuf

La construction neuve

Entre 1999 et 2009, environ 1 000 logements ont été construits en moyenne par an dans le Grand Besançon. Avec 1 500 logements commencés, l'année 2005 marque le pic de construction et la fin de plusieurs années constructives dans l'aire urbaine bisontine. Le nombre de logements commencés par an depuis 2006 est ainsi inférieur en moyenne de 200 unités par rapport à la moyenne entre 1999 et 2005. Dans les communes périphériques, le rythme, plus régulier, marque cependant un ralentissement depuis 2007 du fait de la crise qui amène les ménages à reporter leur projet de construction.

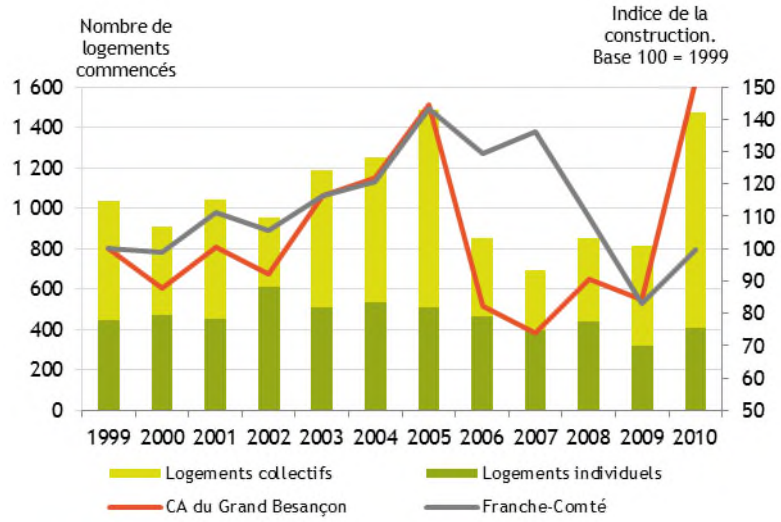
Logements commencés de 1999 à 2010



Source : DREAL Franche-Comté, Sit@del2

Les projets d'appartements neufs, dépendant largement des initiatives des promoteurs privés, rendent la ville centre beaucoup plus réactive à la conjoncture économique et aux dispositifs nationaux soutenant la construction neuve. Un fléchissement important du nombre de logements neufs s'engage en 2006 dans le Grand Besançon alors qu'il se maintient à l'échelle régionale jusqu'en 2007. Cette variabilité s'illustre aussi par la montée en charge des produits défiscalisés De Robien puis Scellier en 2005 et 2010.

Logements individuels et collectifs commencés dans le Grand Besançon entre 1999 et 2010

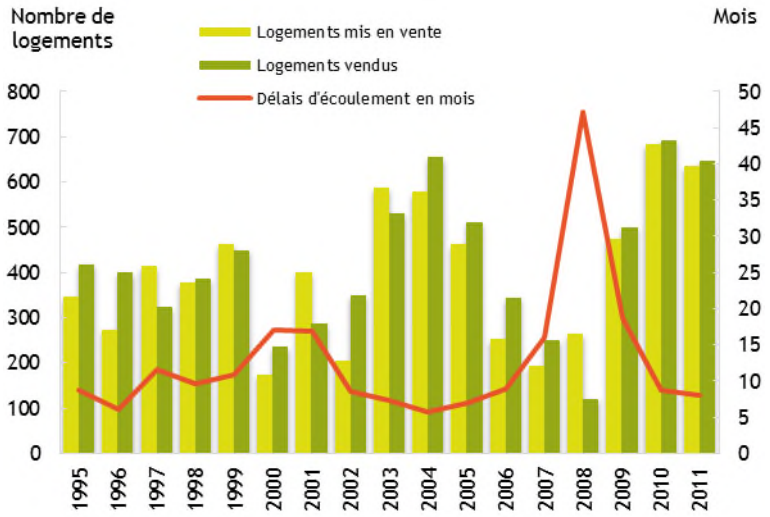


Source : DREAL Franche-Comté, Sit@del2

La commercialisation des logements neufs

Les ventes de logements neufs se sont tassées, dès 2006, en amont de la crise économique. L'investissement locatif, devenu moins rentable à Besançon, a dissuadé quelques acheteurs potentiels ensuite fortement démobilisés dès 2008 par le contexte économique dégradé.

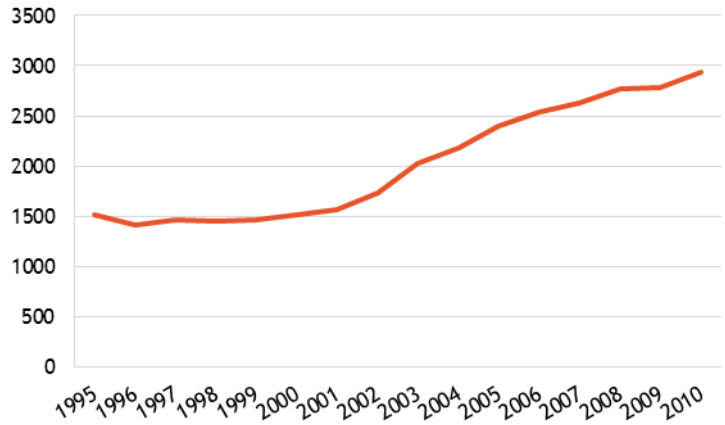
Nombre de ventes et délais d'écoulement des logements neufs dans le Grand Besançon



Source : DREAL Franche-Comté, enquête ECLN (portant sur les opérations de plus de 5 logements)

En dépit de la très nette diminution des transactions de 2006 à 2008 entrainant une augmentation passagère des délais d'écoulement des logements mis en vente, les prix des appartements neufs ont poursuivi leur hausse avec seulement une pause en 2009. Le prix moyen du mètre carré en neuf s'établit à 2 933 € en 2010 dans la Grand Besançon, soit environ 176 000 € pour 60 m². A surface égale, ce genre d'acquisition coûtait 90 500 € en 2000, soit un peu plus de la moitié.

Prix moyen des logements réservés (€ / m²)



Source : DREAL Franche-Comté, enquête ECLN

Constats

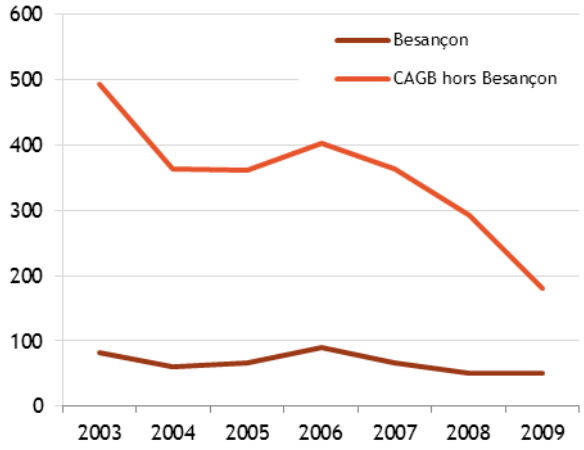
- Les volumes de logements construits sont proches des préconisations du PLH 2005-2012 (1 100 logements) mais largement soutenus par les dispositifs de défiscalisations des logements locatifs.

- Les prix des appartements neufs ont doublé en 10 ans à Besançon.

Le marché foncier

A Besançon, les ventes de terrains à bâtir avoisinent 65 unités par an entre 2003 et 2009. Elles génèrent un nombre de logements bien plus élevé en accueillant ensuite en majorité des immeubles d'appartements. En périphérie, la majorité des terrains vendus n'accueille qu'un seul logement.

Evolution du nombre de ventes de terrains à bâtir dans le Grand Besançon



Source : fichier ŒIL, DGFIP

Dans les autres secteurs de l'agglomération, la tendance générale est à la diminution du nombre de ventes, de façon même assez sensible depuis 2006. L'effet de la crise est imputable car cette tendance est partagée par les autres communes de l'aire urbaine et la France en général. Selon les secteurs de l'agglomération, les situations sont assez contrastées. Les secteurs les plus dynamiques en construction (voir « L'évolution du parc de logements », page 13) sont logiquement ceux dans lesquels les moyennes de ventes annuelles de terrains sont les plus élevées. Ils sont aussi mieux desservis par les axes de circulation qui structurent fortement le marché foncier lié au logement. En termes d'évolution des ventes, même si d'une année à l'autre, le nombre de ventes peut être très variable, les pics de ventes sont partagés par tous les secteurs du Grand Besançon : 2003 et 2006. L'année 2009 est la première qui ressent fortement les conséquences de la crise en raison des banques qui ont durci leurs conditions de crédit et des ménages moins enclins à entreprendre un investissement à long terme, entrainant une baisse subite des ventes dans le Grand Besançon.

Au regard des prix de vente, Besançon reste le secteur le plus cher suivi ensuite du Nord et du Plateau. Les évolutions de prix ont cependant été différentes selon les secteurs. La moindre attractivité du secteur Est se confirme avec un marché moins actif et des prix moins chers. A l'inverse, la pression est plus importante à Besançon et sur le Plateau dont les prix ont très fortement augmenté avec ceux du Sud-Ouest. Le secteur Nord, secteur cher, semble avoir connu une évolution un peu différente des autres avec un marché qui a réagi tardivement à la crise, soit plutôt en 2010 avec notamment une baisse des prix significative. Le secteur Ouest, pourtant très prisé au regard du nombre de ventes, semble avoir mieux contenu les prix du foncier

Le marché foncier en 2010 par secteur du Grand Besançon

	Prix moyens en 2010 (€ /m², PERVAL)	**Hausse des prix depuis 2002** (PERVAL)	**Moyenne de ventes annuelles** (2003-2010, ŒIL)
Besançon	91 €	x 2,5	66
Est	64 €	x 1,8	32
Nord	84 €	x 1,8	42
Ouest	76 €	x 1,8	76
Plateau	83 €	x 2,5	70
Sud-Ouest	79 €	x 3	60
Total CAGB	**79 €**	**x 2,3**	**351**

Source : fichier ŒIL, DGFIP et PERVAL, traitement AudaB

La cherté générale et la hausse rapide des prix dans le Grand Besançon ont favorisé l'acquisition de parcelles plus petites (environ 950 m² en moyenne en 2010 soit 100 m² de moins qu'en 2003) mais aussi l'installation d'un nombre grandissant de ménages en dehors de la Communauté d'agglomération où les prix sont plus abordables. A titre d'exemple, l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs[5], comparés aux 75 € / m² en moyenne dans le Grand Besançon, constate les prix de vente moyens suivants dans les Communautés de communes avoisinante du SCoT en 2009.

Prix moyens des terrains à bâtir en 2009 dans le SCoT

Communauté de communes ou d'agglomération du SCoT de l'agglomération bisontine	**Prix au m² en 2009 (évolution depuis 2003)**
Grand Besançon	75 € (+ 66 %)
La Bussière (prolongement secteur Est)	28 € (+ 15 %)
Val de la Dame Blanche (prolongement secteur Nord)	65 € (+ 53 %)
Rives de l'Ognon (prolongement secteur Ouest)	69 € (+ 112 %)
Vaîte-Aigremont (prolongement secteur Plateau)	50 € (+ 163 %)
Val Saint Vitois (prolongement secteur Sud-Ouest)	48 € (+ 57 %)

Source : fichier ŒIL, DGFIP – traitement Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

Les autres communes de l'aire urbaine, au-delà du SCoT, captent encore de nombreux ménages souhaitant faire construire leur maison. Les prix du foncier sont un facteur explicatif essentiel des dynamiques démographiques et résidentielles (voir « Les dynamiques démographiques déplacées aux franges de l'agglomération », page 6). Ils ont pour conséquences de favoriser l'éloignement géographique à Besançon et ses emplois, accentuer la réduction de la taille des ménages et le vieillissement de la population dans certains secteurs de l'agglomération.

Constats

- La hausse rapide des prix du foncier explique en grande partie l'accélération récente de la périurbanisation et du déplacement des dynamiques résidentielles.

[5] Source : données issues du fichier ŒIL (Observatoire des Évaluations Immobilières Locales) de la DGFIP, traitement par l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs, *Analyse du marché foncier du département du Doubs*, Note de conjoncture n°1 de janvier 2011.

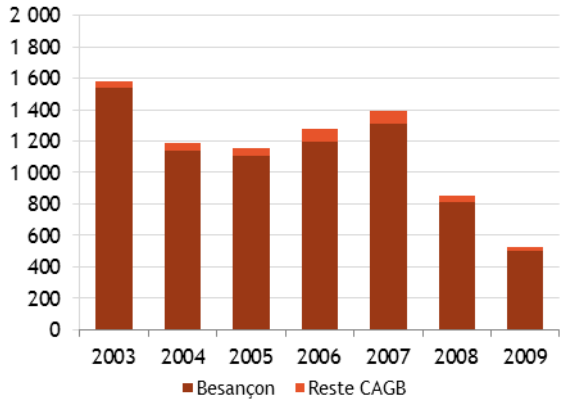
Le parc privé ancien en accession

Dans le Grand Besançon, les ventes de logements anciens ont représenté en moyenne 1 900 transactions par an entre 2003 et 2009, soit le double des constructions de logements neufs de l'ordre de 1 000 logements en moyenne par an. Le parc ancien est donc fondamental dans les parcours et choix résidentiels des ménages.

La marché des appartements anciens

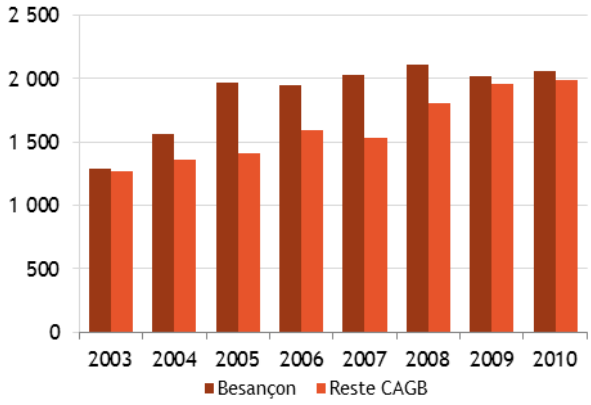
Les appartements représentent plus des deux tiers des ventes de logements dans le Grand Besançon. Les volumes se sont largement amoindris à partir de 2008 par la crise et le recul de l'investissement locatif dans l'ancien comme dans le neuf.

Nombre de ventes d'appartements anciens



Source : fichier ŒIL-DGFIP

Prix moyen des appartements anciens (€/m²)



Source : fichier PERVAL

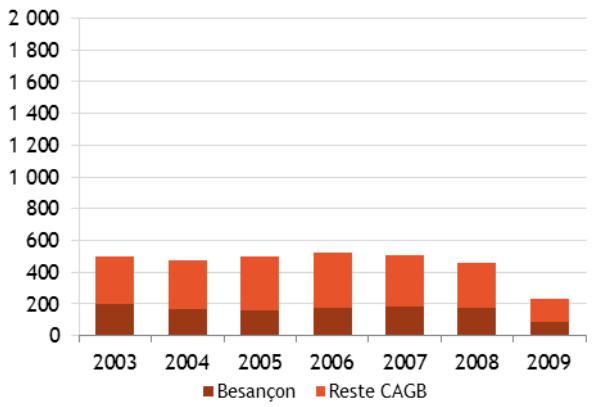
Les prix moyens des appartements anciens à Besançon s'élèvent à 2 050 € / m² en 2010. L'augmentation la plus sensible a eu lieu en 2005 avec un renchérissement supérieur à 25 % qui a depuis laissé le marché aux alentours de 2 000 € / m² malgré un léger tassement des prix en 2009.

Le marché des appartements anciens reste néanmoins beaucoup plus abordable que celui des logements individuels : 37 % des ventes d'appartements portent sur des biens de moins de 100 000 € en 2010. Les grands appartements, plus rares, sont cependant proposés à des prix compatibles au budget de ménages modestes qui souhaiteraient devenir propriétaires.

Le marché des maisons anciennes

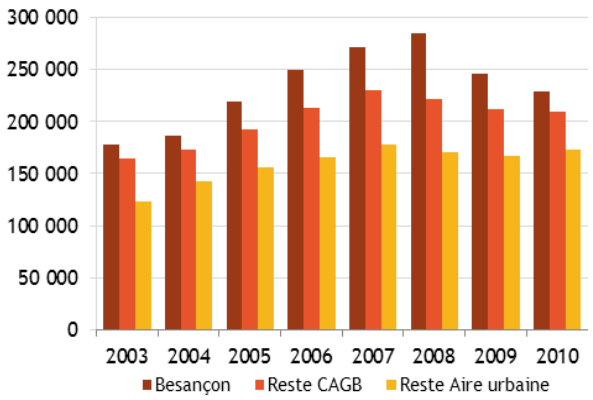
Comparés à ceux des appartements, les volumes de ventes des maisons se sont maintenus. Seule une diminution a été ressentie en 2009 suivi d'une reprise en 2010.

Nombre de vente de maisons anciennes



Source : fichier ŒIL-DGFIP

Prix moyens des maisons anciennes (T3 et plus)



Source : fichier PERVAL

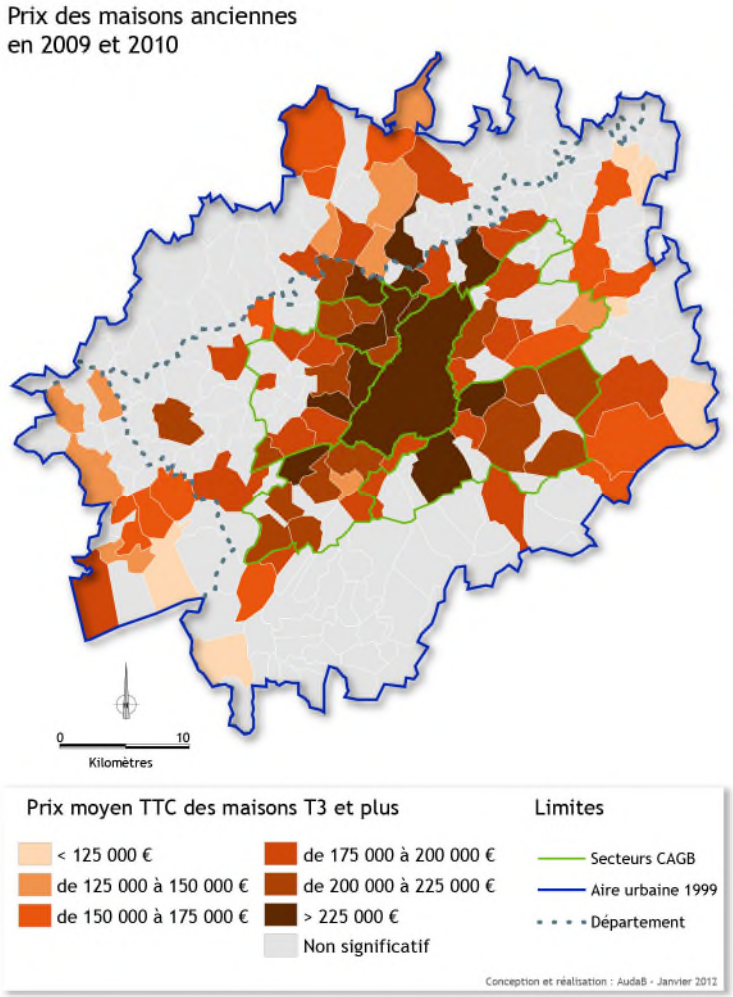
Moins rapide que pour les appartements, la hausse moyenne des prix des maisons a également été très forte depuis 2003 dans le Grand Besançon. La ville centre s'est distinguée avec des maisons T3 et plus vendues en moyenne à 284 000 € en 2008. L'écart avec les moyennes des prix dans le reste de l'agglomération s'est ensuite réduit autour de 20 000 €. En 2010, les prix moyens s'établissent à 209 000 € dans le reste du Grand Besançon et à 229 000 € à Besançon. Plus constants, les prix de ventes dans le reste de l'aire urbaine restent nettement moins élevés et donc attractifs avec une moyenne de 173 000 €.

En 2005, les maisons T3 et plus de moins de 200 000 € représentaient 59 % des transactions de maisons. Cette proportion n'est plus que de 48 % en 2010

Répartition des prix de ventes de maisons

Source : PERVAL

Les communes les plus chères restent les plus proches de Besançon, essentiellement situées dans les secteurs Nord, Ouest et Plateau du Grand Besançon.



Source : fichier PERVAL

Constats

- Les ventes dans le parc ancien jouent un rôle non négligeable dans les migrations résidentielles des ménages.

- Poursuite de la forte augmentation des prix dans l'ancien, seulement ralentie par la crise.

- Les prix élevés des maisons à proximité de Besançon limitent ce type de biens à des ménages aisés qui profitent de l'apport de la vente d'un premier logement pour acheter en seconde accession.

- Les appartements anciens, dont les prix sont moins prohibitifs que les maisons, représentent une réserve potentielle importante pour de l'accession à la propriété de ménages plus modestes.

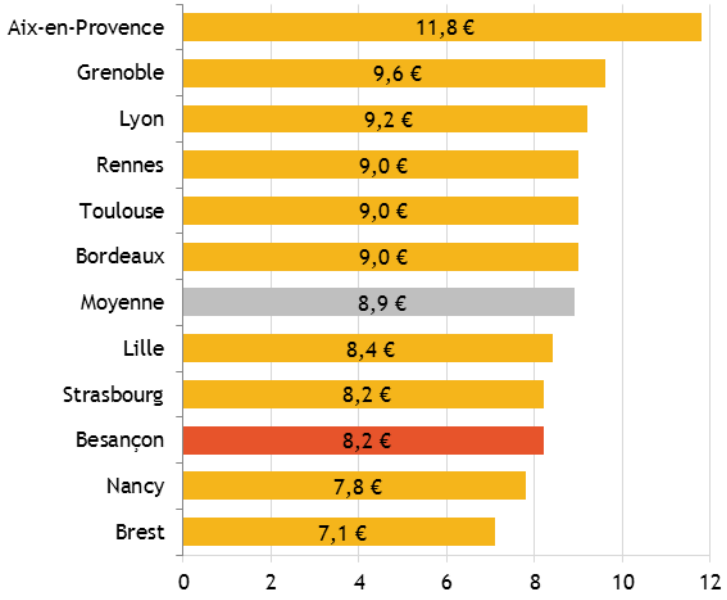
Le parc privé ancien en location

24 000 résidences principales dans la communauté d'agglomération sont occupées par des ménages locataires en 2008 (voir « Les parcs de logements et résidences principales », page 19), soit environ 500 de moins qu'en 1999 du fait de ventes ou de vacance en volumes supérieurs aux mises en location. Ce parc se situe à 88 % dans la seule commune de Besançon.

Les loyers

- **Les loyers à Besançon**

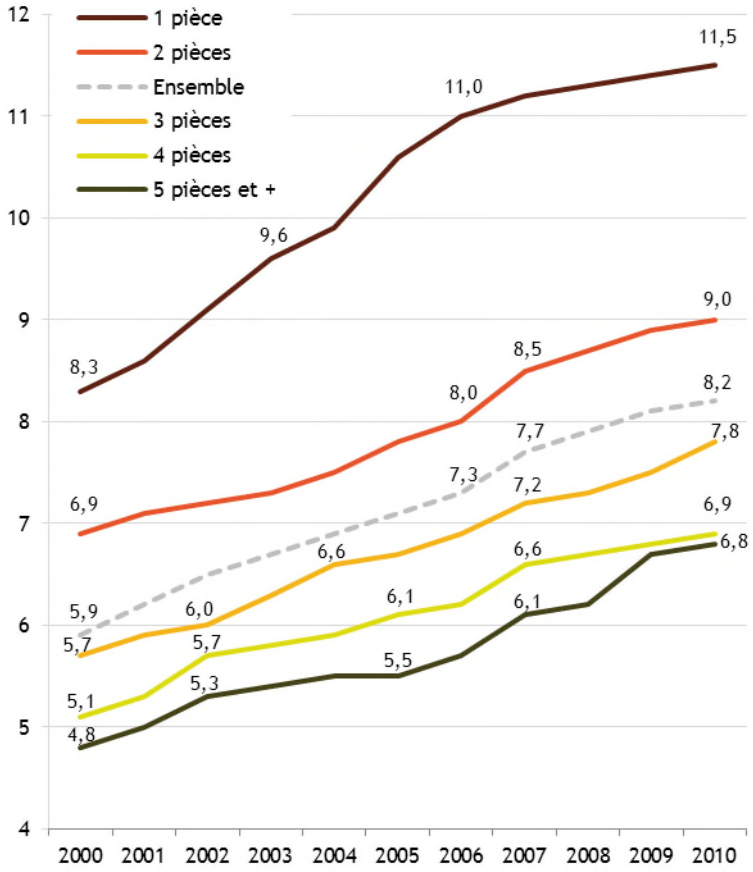
Niveau des loyers* du parc locatif privé au 1er janvier 2011



** Loyer mensuel hors charges au m²*
Source : Adil 25 et OLAP

Le loyer mensuel moyen à Besançon est de 8,20 € au mètre carré. La ville se situe en-dessous de la moyenne des 11 villes suivies dans l'observatoire des loyers OLAP mais demeure assez chère par rapport à d'autres villes de sa catégorie. A +0,5 % entre le 1er janvier 2010 et 2011, la hausse des loyers a été très modérée à Besançon et confirme une tendance au tassement dans l'évolution des loyers. Ce constat, partagé au niveau national, est cependant plus accentué à Besançon. Comme ailleurs, l'Indice de Référence des Loyers (IRL) particulièrement faible en 2010, a amoindri la hausse des loyers en place. En parallèle, la hausse des loyers de relocation s'est émoussée en raison d'une offre jugée toujours supérieure à la demande à Besançon.

Evolution des loyers* du parc privé à Besançon depuis 2000



** Loyer mensuel hors charges au m²*
Source : Adil 25 et OLAP

Entre le 1er janvier 2010 et 2011, la hausse des loyers a été assez homogène selon la taille des logements. Seuls les T3 ont augmenté un peu plus rapidement (+ 0,9 % contre + 0,5 % pour l'ensemble). Sur une période plus longue, cette homogénéité n'a pas toujours été de mise. Les T1 connaissent ainsi une hausse moins rapide depuis 2007, signe d'une détente sur ce type de logements. La tension s'est en partie reportée vers les T3 pour lesquels les loyers se sont mis à augmenter un peu plus rapidement à partir de cette même date. Globalement, les loyers des petits logements marquent de faibles écarts entre les plus chers et les moins chers. La distribution des loyers est assez resserrée, cette caractéristique s'atténuant pour les logements plus grands. A partir des T4, une part grandissante de maisons est incluse dans le panel étudié expliquant des écarts de loyers importants. Les plus grands logements (T5 et +) sont cependant ceux pour lesquels les loyers ont le plus augmenté (+ 49 %) depuis 2000. A noter que sur la même période, le recensement de la population de l'INSEE permet de percevoir la diminution du parc de maisons en location de moitié sur l'agglomération (voir « Les parcs de logements et résidences principales », page 19).

Loyers* médians des logements par taille au 1er janvier 2011 à Besançon

1 pièce	335 €
2 pièces	450 €
3 pièces	522 €
4 pièces	577 €
5 pièces et plus	825 €

** Loyer mensuel hors charges*
Source : Adil 25 et OLAP

Exemples de loyers* moyens en 2000, 2006 et 2011 à Besançon

	2000	2006	2010
T1 de 30 m²	249 €	330 €	345 €
T3 de 60 m²	342 €	414 €	468 €

** Loyer mensuel hors charges au m²*
Source : Adil 25 et OLAP

- **Les loyers hors Besançon**

L'enquête 2010 de l'Observatoire des loyers de la région menée par l'ADIL 25 pour la DREAL Franche-Comté, place l'agglomération bisontine en tête des loyers les plus chers avec l'agglomération de Belfort. A l'image des loyers de la ville de Besançon qui marquent la tendance pour l'agglomération, les loyers ont peu augmenté en 2010 dans le Grand Besançon. En comparaison, les loyers du reste du bassin d'habitat hors communauté d'agglomération, qui couvre la grande majorité de l'aire urbaine de Besançon, ont augmenté beaucoup plus rapidement (selon cette source, 0,96 % contre 0,40 % dans le Grand Besançon). Bien qu'en moyenne de 10 à 15 % moins élevés que dans l'agglomération, les loyers de cette grande périphérie, qui augmentent plus vite que dans le Grand Besançon, sont le signe d'une présence accrue de la demande locative. Ce secteur est le seul, avec celui de Morteau/Maîche, a connaitre cette évolution en région Franche-Comté.

Constats

- Resserrement de la demande locative.

- Ralentissement de la hausse des loyers des T1, signe d'une détente sur ce marché.

- Forte hausse sur les grands logements (T5 et plus).

Le parc locatif public

Les gestionnaires du parc public de l'agglomération

Le parc de logements publics du Grand Besançon compte 16 625 logements locatifs en 2010. Quatre bailleurs sont majoritaires, dont trois détiennent 86 % du parc. Ces derniers, fortement concentrés sur la ville de Besançon, interviennent aussi dans les autres communes de l'agglomération.

Nombre des logements publics par bailleur au 1er janvier 2011

	Habitat 25	Grand Besançon Habitat	Neolia	SAIEMB	Autres	TOTAL
Besançon	3 341	5 386	5 496	1 694	286	**16 203**
Est	290	23	75		9	**397**
Nord	50	0	86		7	**143**
Ouest	156	77	88		15	**336**
Plateau	79	59	15		0	**153**
Sud-Ouest	37	28	10		0	**75**
Total CAGB	**3 953**	**5 573**	**5 770**	**1 694**	**317**	**17 307**

Source : RPLS, 2011
Précision : sont inclus les 688 logements non conventionnés de la SAIEMB.

La localisation du parc

- **Par secteur de la communauté d'agglomération**

Situés à 93,6 % à Besançon, les logements publics sont d'une rare concentration sur la ville centre. En réponse à ce constat, le SCoT de l'agglomération bisontine incite à plus de diversification dans l'offre de logements (locatifs public et privé, accession…) notamment dans les communes les plus importantes du territoire. Le PLH 2006-2012 préconisait plus précisément une meilleure répartition des logements publics dans le Grand Besançon par un effort de construction de logements publics un peu plus soutenu dans les communes de l'armature urbaine identifiées dans le SCoT (voir carte page 17).

Nombre et répartition des logements publics au 1er janvier 2011

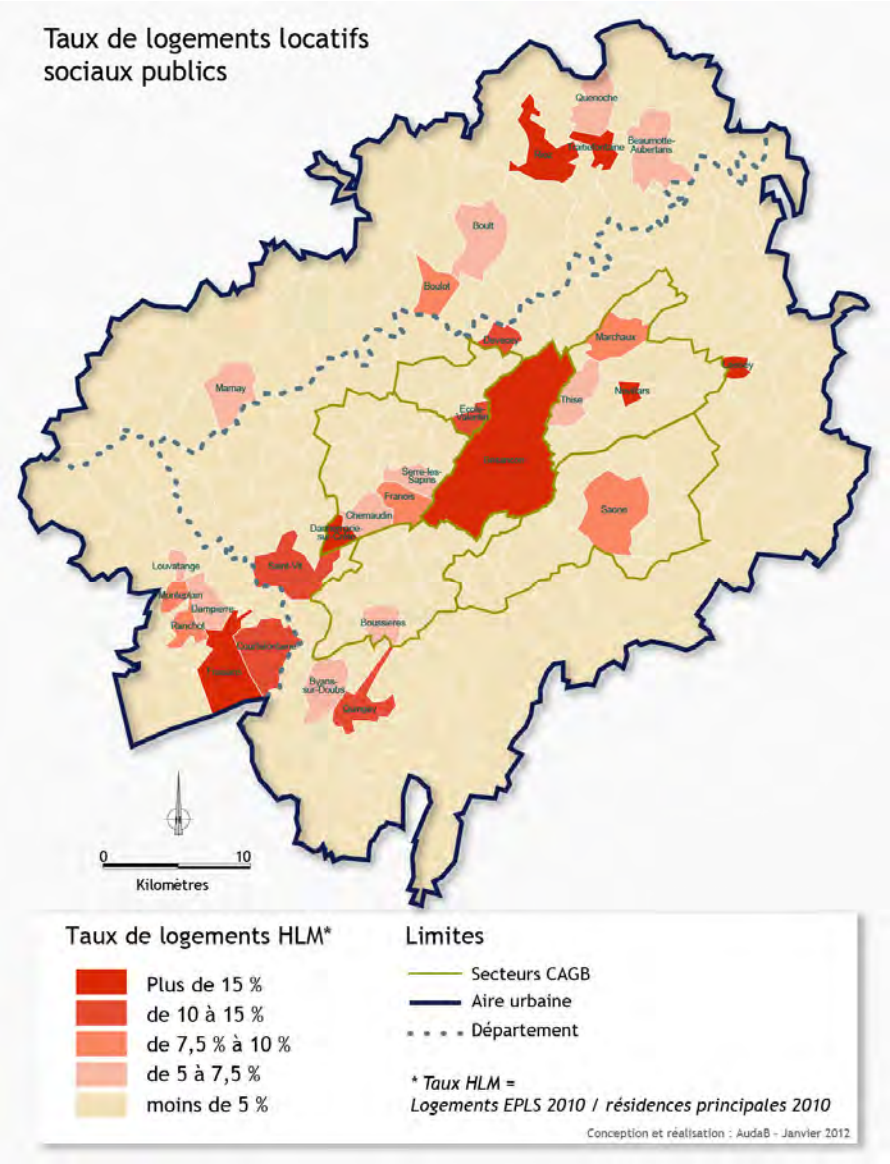
	Nombre de logements locatifs sociaux	Répartition par secteur de la CAGB
Besançon	16 203	93,6%
Est	397	2,3%
Nord	143	0,8%
Ouest	336	1,9%
Plateau	153	0,9%
Sud-Ouest	75	0,4%
Total CAGB	**17 307**	100,0%

Source : RPLS, 2011
Précision : sont inclus les 688 logements non conventionnés de la SAIEMB.

Si l'on compare le parc de 2011 à celui de 2004, la ville de Besançon a gagné 414 logements sur la période. La phase de recomposition des démolitions d'immeubles entreprises dans le cadre des rénovations est en grande partie achevée permettant au parc de croitre à nouveau. Les règles de mixité incluses dans le PLU de Besançon ont aussi eu pour effet de renforcer la production dans la ville centre. Dans chaque autre secteur de l'agglomération, entre 10 et 50 logements publics se sont ajoutés au parc existant. Cependant les bailleurs publics disent éprouver plus de difficultés à développer des opérations en-dehors de Besançon. Les financements publics sont en effet moins incitatifs, les communes parfois peu demandeuses ou parfois pour un nombre de logements qui ne permet pas d'obtenir l'équilibre financier des projets.

- **Par commune**

Seuls les parcs de logements de Besançon et Novillars (dans le secteur Est), atteignent plus de 15 % de logements sociaux. Ainsi, la commune de Besançon, seule concernée par l'article 55 de la loi SRU[6], dispose ainsi en 2011 de plus de 25 % de logements locatifs sociaux (par rapport au parc de résidences principales).



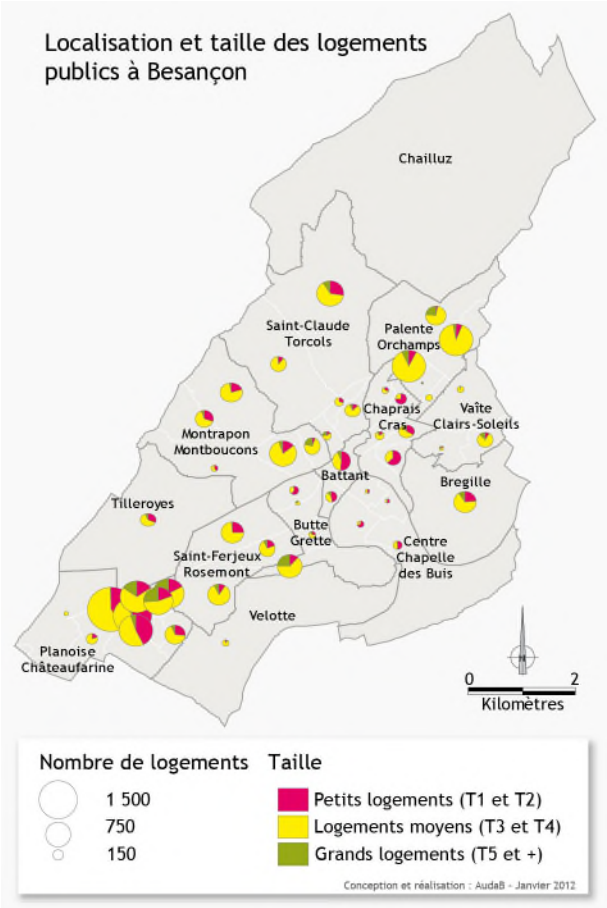
[6] **L'article 55** de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'**au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales**.

Quelques communes (Saône, Ecole-Valentin, Dannemarie-sur-Crête, Thise et Franois), souvent situées en première couronne de Besançon, disposent tout de même d'un parc public un peu étoffé. Les autres communes ont un parc plus réduit, voire inexistant pour environ un tiers d'entre elles.

- **Par quartier de Besançon**

Les grands quartiers d'habitat social de la ville de Besançon ont initialement été conçus pour accueillir des immeubles de logements publics. Planoise, Palente-Orchamps et Montrapon-Montboucons concentrent alors la grande majorité des logements publics de la ville et de l'agglomération. Ils sont complétés par quelques secteurs plus restreints comme Grette-Brûlard, Clairs-Soleils et Fontaine-Ecu. Ces opérations, les plus anciennes de la ville, sont celles qui comportent le plus de grands logements qui correspondent moins à la composition actuelle des ménages. Elles souffrent par ailleurs de façon plus ou moins prononcée d'un manque de diversité des formes et des modes d'habitat.

Les programmes plus récents s'insèrent généralement dans des quartiers moins spécialisés et les tailles des logements sont plus conformes aux besoins des familles d'aujourd'hui. Une certaine pression porte néanmoins sur les petits logements (surtout les T2) qui font l'objet d'une demande importante. La construction neuve y répond mais une part importante de ménages isolés ne peut y trouver réponse car les loyers en neuf sont trop élevés au regard de leur revenus parfois très bas. Il arrive alors que des T2 soient assez difficiles à louer. A l'inverse, les autres logements des programmes neufs, notamment les T3, les quartiers attractifs et les maisons de ville ne souffrent pas de vacance (voir «La vacance des logements », page 45).



Constat

- Le parc public demeure très concentré à Besançon

- Les opérations de logements publics dans les autres communes de l'agglomération restent plus difficiles à monter.

- Le parc public de petits logements à bas loyer fait l'objet d'une pression importante.

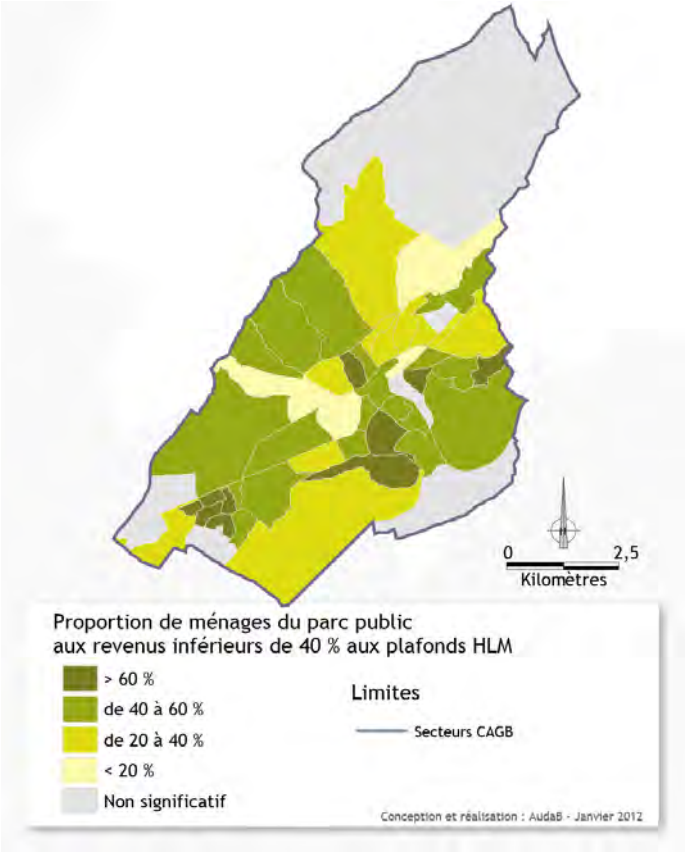
L'occupation des logements

- **Les revenus des locataires**

A Besançon, 54 % des locataires du parc public (soit environ 6 000 ménages) disposent de revenus inférieurs de 40 % aux plafonds HLM fin 2009. Cette proportion est notamment plus forte dans les quartiers d'habitat social de Planoise, la Grette, Fontaine-Ecu ou Clairs-Soleils. Dans les autres secteurs de l'agglomération, l'occupation du parc est moins paupérisée : de l'ordre de 27 % en moyenne, soit environ 90 ménages (voir supra. « Les différentes interactions entre les parcs et les parcours résidentiels »).

Les bailleurs publics s'accordent sur le fait que les occupants de leur parc sont plus pauvres du fait notamment d'une paupérisation des demandeurs (voir supra. « La demande de logements publics »46).

Part des ménages pauvres parmi les locataires du parc public en 2010



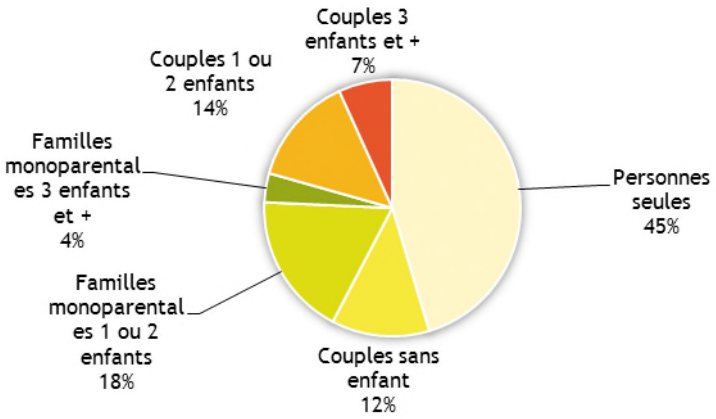
source USH, enquête OROS 2009

Catégorie de ménage	Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de revenus HLM 2010
1	Une personne seule	19 016 €
2	Deux personnes ne comportant aucune personne à charge, à l'exclusion des jeunes ménages	25 394 €
3	Trois personnes ou une personne seule avec une personne à charge ou un jeune ménage sans personne à charge	30 538 €
4	Quatre personnes ou une personne seule avec deux personnes à charge	36 866 €
5	Cinq personnes ou une personne seule avec trois personnes à charge	43 369 €
6	Six personnes ou une personne seule avec quatre personnes à charge	48 876 €

- **La composition des ménages**

En comparaison de l'ensemble des résidences principales du Grand Besançon, le parc public accueille proportionnellement moins de couples (avec ou sans enfant) et plus de familles monoparentales que les séparations ont souvent fragilisé financièrement. La grande majorité des locataires (45 %) sont des personnes seules. La répartition des ménages telle qu'elle existe actuellement dans le parc public est assez constante depuis plusieurs années. Les bailleurs se sont adaptés au vieillissement de leurs locataires en réalisant des travaux dans les logements qu'occupent les personnes âgées en perte d'autonomie (voir « Les personnes âgées et à mobilité réduite », page 52).

Composition des ménages occupant le parc HLM du Grand Besançon



Source : OROS, 31.12.2009

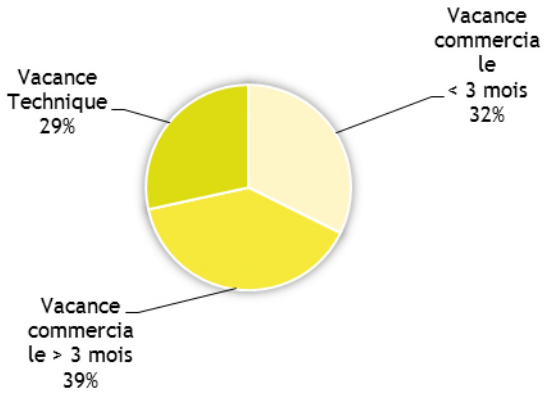
Constat

- La composition des ménages occupant le parc social est stable depuis plusieurs années mais la part des locataires très pauvres a augmenté.

La vacance des logements

La vacance commerciale[7] dans le parc public du Grand Besançon était faible (3 %). Auparavant réputée proche d'un niveau incompressible (généralement estimé à 2%), elle connait une augmentation depuis 2008. Elle atteint désormais 4 % au 31 décembre 2011. Encore modérée, elle représente néanmoins 680 logements avec un impact financier conséquent pour les bailleurs.

Répartition de la vacance des logements du parc public dans le Grand Besançon



Source : enquête du Groupe des Bailleurs du Doubs au 31 décembre 2011.

Elle se concentre dans les quartiers anciens d'habitat social à Besançon et surtout pour les grands logements qui caractérisent une part majoritaire dans le patrimoine des bailleurs. Ces logements sont en effet régulièrement refusés par les familles pour des raisons davantage liées au quartier qu'au logement lui-même.

La vacance s'explique par une demande plus relâchée dans le parc public et dans le parc privé. Les ménages pouvant être plus exigeants et éviter les quartiers les plus problématiques.

Constat

- La vacance est en hausse dans le parc public et se concentre sur les quartiers les plus stigmatisés.

[7] La vacance commerciale caractérise les logements vides destinés à la location immédiate et qui ne trouvent pas preneurs. Elle s'oppose à la vacance technique qui concerne les logements en cours de rénovation, en attente de démolition ou vente.

La demande de logements publics

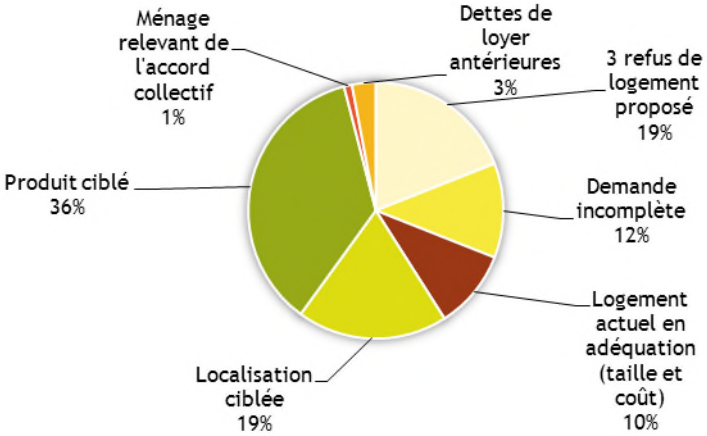
Après trois années consécutives autour de 4 700 dossiers en instance au 31 décembre, la demande a réamorcé une hausse en 2010 mais sans atteindre le niveau de 2006. Elle a en effet eu tendance à s'éroder depuis plusieurs années, preuve d'un marché immobilier sans tensions majeures. Dans le même temps, les demandes en dépassement de délais ont un peu augmenté alors que la plupart des dossiers concernés correspondent à une demande de confort plutôt que d'urgence. Les délais moyens d'attribution, soit 2,5 mois, sont courts dans le Grand Besançon.

Demandes de logements HLM dans le Grand Besançon

	2006	2007	2008	2009	2010
Demandes en instances	5 102	4 760	4 662	4 778	5 043
dont en dépassement de délai *	1 533	1 508	1 583	1 649	1 611

Précision : dépassement de délai = supérieur à 12 mois
Source : DDT 25, stocks de demandeurs dans le fichier du numéro unique au 31 décembre

Motifs de dépassement de délai dans le Doubs en 2010



Source : DDT 25, fichier du numéro unique au 31 décembre. Motifs renseignés par les bailleurs du Doubs

D'une manière générale, tous les bailleurs présents dans le Grand Besançon ont constaté la paupérisation des ménages occupant et souhaitant occuper le parc public. En quelques années, les ménages aux tranches de revenus les plus élevés, généralement les actifs, se sont détournés du parc public au profit du parc privé, soit en location et notamment dans des programmes neufs défiscalisés, soit en accession à la propriété en profitant des dispositifs d'aides dans l'ancien tels que le Prêt à Taux Zéro. Le parc public en ressort de plus en plus spécialisé et la mixité sociale devient plus difficile à assurer. La crise ne s'est pas encore ressentie sensiblement dans les volumes de demandes de logement mais il est possible qu'elle ait une incidence prochainement. Avec la fin des dispositifs de défiscalisation des investissements locatifs neufs et l'allègement des aides à l'accession à la propriété, les ménages modestes pourraient avoir plus de difficultés à devenir propriétaires ou à rejoindre le parc locatif privé. Ils pourraient alors se tourner à nouveau vers le parc public, surtout au cours d'une période où les difficultés économiques s'installeraient durablement.

Constat

- Le parc public ne connaît pas de forte pression mais la tendance à la paupérisation des demandeurs se confirme.

Les rénovations urbaines

Deux quartiers de Besançon ont fait l'objet de signatures de conventions pour des Programmes de Rénovation Urbaine.

- **Clairs-Soleils**

Quartier d'habitat social historique devenu quartier d'évitement concentrant les troubles, les Clairs-Soleils ont fait l'objet d'une des premières conventions signées en France. S'appuyant sur des démolitions massives (près de 300), le volet habitat du programme a engagé une recomposition sur site importante (192 logements publics) avec un effort sur la qualité des logements et la diversification de l'offre immobilière (locatifs public et privé, accessions sociale et classique). En parallèle, 160 logements publics ont été réhabilités. Au-delà de ces interventions sur les habitations, l'attractivité du quartier a été recherchée par la création d'un centre de quartier, lieu d'animations urbaines accueillant commerces et équipements publics.

Avec la livraison prochaine des 75 derniers logements publics et d'un programme d'accession, le programme s'achève. Les logements récemment mis en service par les bailleurs publics ont rapidement été loués et les premiers retours sur la vie du quartier sont positifs, notamment par les bailleurs publics présents sur le site.

- **Planoise**

Le quartier de Planoise, comprenant un gros parc de logements publics (6 500 en 2009), bénéficie d'un attachement de ses habitants de longue date mais souffre en parallèle d'un manque d'attractivité. Le PRU s'est attaché à ce problème avec de nombreuses interventions sur les espaces de circulation dans le quartier (désenclavement, liaisons piétonnes) et les espaces publics. Le volet logement, conséquent lui aussi, comprend quelques démolitions avec reconstruction de produits logements diversifiés (location privé, accession…) et surtout un vaste programme de réhabilitation de logements (près de 2 250). Associant les quatre bailleurs publics principaux, il vise à améliorer l'habitat pour mieux répondre aux exigences de confort et de modernité.

Les réhabilitations entreprises sont de grande qualité et les occupants des logements en tirent satisfaction. Le coût de rénovation avec les nouvelles exigences thermiques est estimé à 30-40 000 € par logement contre environ 20 000 € précédemment. Les travaux d'envergure entrepris dans le cadre du PRU et de ses financements dédiés n'auraient pas pu être entrepris dans les mêmes volumes en dehors de ce contexte. Les bailleurs publics, comme tous les acteurs travaillant sur le quartier de Planoise, estiment que le quartier a connu une profonde transformation qui sera prolongée par la mise sur le marché de logements en accession et en loyer libre. Il reste cependant des actions à mener, notamment dans la partie nord-est du quartier.

La démolition de la Cité de Fontaine-Ecu, hors PRU, est aussi une intervention massive sur un quartier d'habitat social avec la démolition de 270 logements en deux tranches dont la première a eu lieu en 2011. Il est prévu la reconstruction sur site d'environ 100 logements sociaux et 75 privés.

Au-delà de la poursuite des rénovations urbaines à Planoise (pour lequel un PRU II est souhaité) et à Fontaine-Ecu, des questions se posent pour les quartiers Brûlard, Palente-Orchamps (tous deux classés en ZUS et qui verront en 2015 l'arrivée du tramway) et de l'Amitié.

Constats

- Les PRU ont été bénéfiques pour le patrimoine des bailleurs et les premiers retours sont positifs.

- La nécessité de poursuivre une intervention massive à Planoise est soulignée par tous les acteurs ; d'autres quartiers suscitent des questionnements (Brûlard, Palente-Orchamps et Amitié).

La vente de logements HLM

Les volumes de ventes de logements HLM sont très faibles dans le Grand Besançon. Aucun des bailleurs ne développe réellement cette pratique qui s'insère ponctuellement, soit dans une démarche de vente aux locataires qui en sont demandeurs sur certains sites très restreints, soit dans le cadre de rénovations urbaines où la diversification des statuts d'occupation des logements participe à une meilleure mixité sociale dans le quartier.

Année de vente	2006	2007	2008	2009
Habitat 25	5	3	6	4
Néolia	32			3
SAIEMB		1		
Autre	1			
Total CAGB	**38**	**4**	**6**	**7**

Source : EPLS, 2010

Les différentes interactions entre les parcs et les parcours résidentiels

- **La notion de parcours résidentiel**

Les marchés de l'habitat ne sont pas cloisonnés, les ménages circulent de l'un à l'autre selon un parcours résidentiel rythmé par l'âge, l'évolution de la composition du ménage et ses revenus.

Schématiquement, les jeunes au moment de la décohabitation avec leurs parents, commencent leur parcours résidentiel le plus souvent en location dans le parc privé, plutôt en appartement en milieu urbain. Ce parc accueille aussi des ménages plus âgés, soit des couples sans enfant, soit des personnes vivant seules. Avec l'arrivée des enfants, les ménages se tournent vers la propriété occupante, caractérisée majoritairement par la maison en milieu périurbain. Avec la diminution du noyau familial, une petite part des ménages entrant dans la vieillesse retourne alors dans le parc locatif privé.

Le parc public accueille une diversité de ménages plus variée que le parc privé en location ou en propriété occupante avec cependant plus de familles monoparentales et moins de couples, avec ou sans enfant. Son occupation est beaucoup moins liée à l'âge et à la composition des ménages qu'à leurs revenus.

La porosité des parcs est plus ou moins grande selon les territoires, le fonctionnement et la conjoncture des marchés de l'habitat. Elle est cependant essentielle pour maintenir la fluidité des parcours résidentiels et assurer à chaque ménage des réponses adaptées à ses besoins en logement et en hébergement tout au long de sa vie.

- **Des difficultés d'accès et de maintien dans certains segments du marché de l'habitat**

Depuis le début des années 2000, le secteur de l'immobilier a été fortement modifié par une augmentation forte et généralisée des prix de vente et de location. L'écart entre les prix immobiliers et les revenus s'est creusé. Les ménages les plus modestes rencontrent désormais plus de difficultés à accéder à un logement dans un segment du marché qui leur conviendraient mieux en fonction de leur situation familiale ou de leurs revenus. Au cours des années, la décohabitation des jeunes ménages est devenue plus tardive, la mobilité dans le parc locatif privé a ralenti et une part des ménages renonce à devenir propriétaire ou concrétise son projet dans des communes éloignées de leur lieu de travail.

- **L'impact des logements défiscalisés et des dispositifs d'accession aidée à la propriété**

L'envolée des prix des maisons et des appartements a été alimentée par une demande forte, entretenue elle-même par la baisse des taux d'intérêt bancaire et des dispositifs d'aide à l'accession comme le Prêt à Taux Zéro dans l'ancien. Certains ménages disposant de revenus modestes mais encore suffisants et ayant le souhait d'accéder à la propriété ont trouvé des incitations à mener à bien leur projet dans le Grand Besançon ou en dehors. En quittant les parcs locatifs, ils ont participé à une détente de ces parcs qui ont dû absorber dans le même temps un nombre assez important de logements locatifs neufs défiscalisés. La vacance dans ces parcs locatifs anciens a augmenté, sortant peu à peu du marché les logements répondant le moins aux attentes de ménages : taille, localisation dans certains quartiers, état d'entretien, accessibilité. Actuellement, le tassement dans l'évolution des prix montre l'expectative dans laquelle se trouvent les ménages. Les possibilités de crédit des banques se resserrent et l'accession à la propriété pourrait s'en trouver ralentie à court terme faisant remonter la demande locative.

Le logement des populations spécifiques

Les jeunes et les étudiants

A la rentrée 2009, 20 565 étudiants étaient inscrits à l'université ou dans d'autres établissements d'enseignement supérieur bisontins. Ces effectifs sont en diminution avec environ 2 000 étudiants de moins qu'à la rentrée 2005. A l'échelle nationale, le nombre d'étudiants se resserre aussi pour des raisons démographiques et une certaine désaffection des bacheliers pour le cursus universitaire. Mais la diminution à Besançon est beaucoup plus prononcée et pourrait s'accentuer encore avec le rapprochement entre les universités de Bourgogne et de Franche-Comté qui s'engage.

Selon une étude datant de 2000[8], environ un étudiant bisontin sur quatre habite chez ses parents. C'est le cas de la majorité des étudiants dont le foyer familial se situe dans un périmètre d'environ 30 km autour de Besançon. Les étudiants dé-cohabitant avec le foyer familial logent pour un tiers d'entre eux dans une chambre qu'elle soit universitaire, en foyer ou chez l'habitant ; les deux autres tiers résidant dans un appartement en location, relevant principalement du parc privé. Si cette répartition est restée constante, le besoin en appartements en location dépasse légèrement 10 000 logements à Besançon, ce volume pouvant être réduit par la colocation.

Les quartiers accueillant le plus d'étudiants sont ceux où s'implantent les établissements : le centre-ville et la Bouloie. Une tendance à une plus grande hétérogénéité des quartiers de résidence estudiantine est perceptible. Elle sera probablement renforcée par le transfert en cours de l'UFR des sciences médicales et pharmaceutiques (environ 3 000 étudiants) du centre-ville au pôle de santé Jean Minjoz.

Ce contexte local explique probablement la détente, depuis 2006 du marché locatif des petits logements dont les loyers augmentent moins rapidement (voir «Les loyers à Besançon», page 36). La colocation, qui n'est pas quantifiée, peut également influencer mais plutôt à la marge. D'autre part, certains bailleurs sociaux rencontrent des problèmes de vacances dans leurs résidences estudiantines gérées par d'autres structures que le CROUS. La question d'une sur-offre du parc de logements étudiants se pose alors dans l'agglomération sans qu'il n'y ait, à ce jour, d'étude précise à ce sujet.

L'offre du CROUS s'établit à 2 435 logements (chambre et résidences) en 2011 : 2 144 au campus de la Bouloie, 264 au centre-ville et 27 à Planoise. Organisme de gestion, les logements appartiennent à l'Etat ou aux bailleurs publics locaux.

Répartition des logements par organisme propriétaire

Etat	1 412
Grand Besançon Habitat	365
Habitat 25	457
Neolia	84
SAIEMB	117

Source : CROUS de Besançon

[8] Florence Cuney, Université de Franche-Comté

Le parc, constitué à 76 % de chambres et à 24 % d'appartements, est assez récent. Les années 1990 ont vu la construction de nouvelles résidences universitaires construites par les bailleurs sociaux sur des terrains de l'Etat. Le CROUS s'est néanmoins engagé dans un programme de rénovation de son parc de chambres pour les adapter aux attentes de confort et d'équipements de la demande estudiantine. Aujourd'hui, 80 % du parc est rénové grâce notamment à la réhabilitation de cinq bâtiments depuis 2006 dont la résidence Canot située au centre-ville de Besançon et le bâtiment Nodier sur le campus de la Bouloie. La dernière phase concerne deux bâtiments sur le campus de la Bouloie. Les travaux sont programmés de 2012 à 2014

Le parc de logements géré par le CROUS

	Sites	La Bouloie	Centre-ville			Planoise
	Résidences	Colette	Canot	Antide Janvier	Mégevand	Agora
Chambres	Chambres rénovées (9 m²)	693				
	Chambres rénovées plus (9 m²)	846	156			
	Chambres PMR (19 - 21 m²)		5			
	Studettes PMR (18 m²)	133				
	Studettes PMR (18 m²)	3				
Appartements	T1 (18 à 30 m²)	302		49	24	
	T1 PMR (18 à 30 m²)	9				
	T1 Bis (30 m² à 40 m²)	130		23	3	9
	T1 BIS PMR (30 m² à 40 m²)	6		4		
	T2 et T2 bis (40 m² à 50 m²)	21				9
	T3 et + (50 m² à 73 m²)	1				9
TOTAL		**2 144**	**161**	**76**	**27**	**27**

Source : CROUS de Besançon

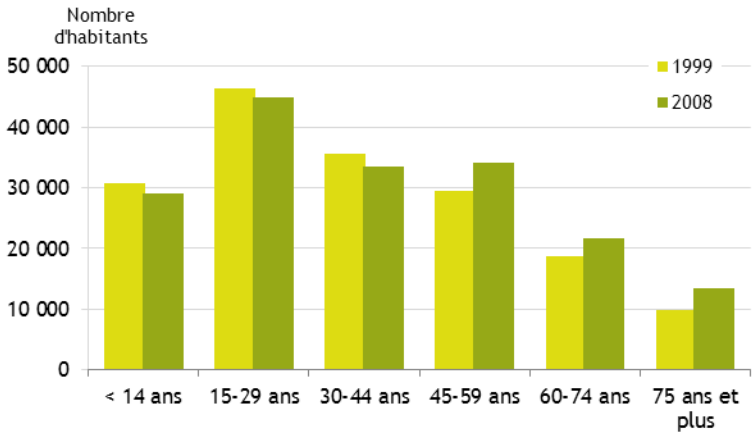
Les acteurs locaux n'identifient pas de difficultés pour les étudiants et les jeunes à se loger à Besançon. Les offres de logements du CROUS, des bailleurs publics et privés sont recensées sur un portail Internet à compter du 15 mars 2012. Les étudiants aux budgets les plus contraints sont prioritaires pour les chambres traditionnelles dont le loyer s'élève à 157 € par mois. Ouvert à tous les étudiants, les boursiers sont tout de même prioritaires et représentent 90 % des locataires du CROUS. 21 % des chambres et appartements sont réservés aux étudiants internationaux. Des difficultés temporaires ont lieu au moment des rentrées car seulement la moitié de ces derniers a pris contact avec le CROUS avant leur arrivée. Des solutions de logements doivent alors être trouvées en urgence.

Les personnes âgées et à mobilité réduite

Le vieillissement général de la population engagée depuis plusieurs décennies est à l'aube d'une nouvelle accélération avec le début du vieillissement des générations du baby-boom. Elles atteindront 80 ans, âge où se développe grandement la dépendance, vers 2030. Cette évolution nécessite une anticipation pour mieux adapter les services et de nombreux aspects de la vie quotidienne à un public confronté à une perte progressive ou soudaine d'autonomie. Les besoins en logements adaptés à la perte de mobilité vont s'accroître ainsi que ceux liés à l'hébergement. La tendance s'oriente très nettement vers le maintien à domicile avec une entrée en institution la plus tardive possible. De plus si les durées de vie dans le très grand âge s'allongent du fait de gain en espérance de vie, elles correspondent plus à des périodes de bonne santé qu'à de la grande dépendance.

La production d'habitat individuel des décennies précédentes dans l'agglomération du Grand Besançon a participé au rajeunissement du territoire. Cependant, l'agglomération sera tout de même impactée par le vieillissement de la population.

Evolution des effectifs des classes d'âge de la population du Grand Besançon



Source : INSEE, Recensement 2008

En 2008, le Grand Besançon compte 35 000 personnes de 60 ans ou plus, soit 20 % de la population contre 24,5 % en France métropolitaine. Parmi elles, 13 500 ont au moins 75 ans. La répartition des personnes âgées entre les différents secteurs de la communauté d'agglomération est identique à celle de la population. La part des plus de 75 ans dans les secteurs Sud-Ouest et Besançon est élevée par la présence d'établissements d'accueil médicalisé de grandes capacités. Le secteur Est est le plus âgé (22 % de 60 ans et plus) sans qu'il y ait un impact significatif d'établissements. Les secteurs Nord, Ouest et Plateau sont ceux où le vieillissement s'est le plus accentué entre 1999 et 2008. La part des 60 et plus augmente rapidement par le vieillissement des ménages périurbains qui se sont installés dans les décennies précédentes. Ces trois secteurs ont à anticiper particulièrement l'entrée de ces ménages dans les âges où s'installe la dépendance. La situation du secteur nord est d'autant plus préoccupante que l'effectif des personnes plus jeunes a stagné depuis 1999.

Le vieillissement de la population par secteur du Grand Besançon

	Effectif en 2008		Part en 2008		Evolution 1999-2008		
	60-74 ans	75 ans et plus	60-74 ans	75 ans et plus	60-74 ans	75 ans et plus	Moins de 60 ans
Besançon	13 268	9 635	11 %	8 %	7 %	29 %	-3 %
Est	1 781	831	15 %	7 %	12 %	52 %	2 %
Nord	1 347	494	15 %	5 %	31 %	100 %	1 %
Ouest	1 752	641	13 %	5 %	26 %	69 %	11 %
Plateau	1 806	810	14 %	6 %	26 %	70 %	6 %
Sud-Ouest	1 612	1 116	14 %	9 %	14 %	42 %	13 %
Total CAGB	**21 567**	**13 526**	12 %	8 %	22 %	37 %	0 %

Guide de lecture : les cases colorées correspondent aux trois valeurs les plus élevées ou les plus faibles.
Source :INSEE, Recensement 2008

- **Les structures d'hébergement**

Le Grand Besançon est équipé de 19 structures localisées pour moitié à Besançon et dans 7 autres communes. 14 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) comptabilisent près de 1 200 places. Selon le SDOSMS du Doubs[9], le pôle de Besançon (territoire plus large que l'EPCI) jouit d'un taux d'équipements en places d'hébergement permanent et temporaire satisfaisant : 130 places pour 1 000 personnes de 75 ans et plus. Au regard des projets d'établissements prévus dans ce schéma, ce taux devrait s'élever à 139, soit 10 points de plus qu'à l'échelle nationale. Parmi les nouveaux établissements prévus, deux ont été financés par les fonds d'aide à la pierre entre 2006 et 2011 : 40 places sur 80 pour l'EHPAD Résidalya (Hauts de Chazal, Besançon) et 30 places pour l'EHPAD Axantia (Avanne-Aveney).

Structures d'hébergements pour personnes âgées dans le Grand Besançon en 2008

Type de structure	Nombre d'établissements	Nombre de places
Etablissement de soins longue durée	2	Incluses dans des EHPAD
EHPAD et maison de retraite	14	1 192
Centre d'accueil de jour	3	31
TOTAL	19	1 223

Source : INSEE, base permanente des équipements 2008

- **Le maintien à domicile**

Les besoins d'adaptation des logements sont importants d'autant qu'un nombre très réduit de personnes accepte ou souhaite changer de logement en prévision d'une perte de mobilité. Les travaux sont le plus souvent réalisés suite à une chute et rarement anticipés, de par leurs coûts dissuasifs, avant les premières difficultés rencontrées au quotidien. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui a débuté en 2008 à l'initiative du Grand Besançon a permis l'adaptation de plus de 80 logements privés au cours de ses deux premières années d'exercice. Les problèmes liés au financement de travaux chez les plus modestes sont résolus par ce type d'action et elle participe à développer une culture de l'anticipation des vieux jours dans le logement.

Dans le parc public, les bailleurs sont très régulièrement amenés à adapter les logements à locataires qui sont souvent peu enclins à déménager et n'ont pas forcément les moyens d'accéder à l'un des logements neufs du parc qui intègrent les règles d'accessibilité des constructions de la loi Handicap du 11 février 2005.

[9] Bien vieillir dans le Doubs, 2008-2012, Volet "vieillissement" du Schéma Départemental de l'Organisation Sociale et Médico-Sociale du Doubs

- **Les initiatives des logements alternatifs**

Au-delà des structures d'hébergements médicalisés, des initiatives pour la plupart privées émergent sur le territoire de l'agglomération. Elles peuvent servir de passerelle entre le domicile initial et l'hébergement dans l'idée d'un parcours résidentiel du vieillissement qui n'en serait encore qu'à ses prémices. Les foyers logements sont les plus courants avec 6 établissements (413 places) à Besançon. D'autres initiatives existent ou sont en projet dans le Grand Besançon.

Les initiatives des logements alternatifs en 2012

Type de structure	Communes d'implantation	Communes d'implantation en projet
Foyer logement	Besançon	
Maison âge et vie	Montfaucon, Marchaux	Pouilley-les-Vignes, Châtillon-le-Duc, Roche-les-Beaupré
MARPA		Ecole-Valentin
Maison Kangourou	Montfaucon	
Résidence service		Miserey-Salines
Résidence intergénérationnelle	Pirey	

Source : AudaB

Principes et fonctionnement de logements alternatifs

- ***Foyer logement*** *: logement autonome assortis d'équipements ou de services collectifs (restauration, blanchissage, infirmerie...) dont l'utilisation est facultative. Le loyer n'inclut ni les frais de restauration, ni ceux de blanchissage. L'implantation de ce type de structure est soumis l'autorisation du SDOSMS.*
- ***Maison Ages et Vie*** *: six personnes âgées, colocataires, occupent des logements en rez-de-chaussée d'un bâtiment et sont co-employeurs, par l'intermédiaire d'une association locale, d'assistants de vie qui logent au premier étage.*
- ***MARPA (Maison d'Accueil Rural pour Personnes Agées)*** *: ensemble de logements indépendants, disposant de services communs. Concept de la Mutualité Sociale Agricole (MSA), elle s'adresse à un public en légère perte d'autonomie et se sentant isolé. L'implantation de ce type de structure est soumis l'autorisation du SDOSMS.*
- ***Maison Kangourou*** *: ensemble de logements publics intégrant, sous forme d'une charte associé au bail, un principe d'entraide entre des locataires âgés qui occupent les logements situés au rez-de-chaussée et des locataires plus jeunes au premier étage.*

Constat

- Vieillissement de la population à anticiper plus particulièrement dans les secteurs Nord, Ouest et Plateau.

Le logement et l'hébergement des personnes en difficultés

La loi Besson du 31 mai 1990 a assis le principe général du droit au logement. Les Plans Départementaux d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) sont pivots dans la mise en œuvre de ce droit. La loi du Droit au Logement Opposable (DALO) du 5 mars 2007, en plus de rendre ce droit « opposable », a réaffirmé la nécessité de l'action partenariale pour garantir, pour tous, des conditions d'hébergement ou d'accès au logement autonome et décent, et pour permettre à chacun de s'y maintenir. Dans cette logique, les Plans Départementaux d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) ont été intégrés aux PDALPD afin d'assurer une continuité des parcours vers le logement, ce dernier ayant été reconnu comme l'objectif prioritaire par la politique nationale d'hébergement et d'insertion.

Le PDALPD 2012-2016 du Doubs, signé le 22 mars 2012, est territorialisé. L'analyse des actions par secteur sera développée prochainement dans le cadre des Comités territoriaux prévus par ce Plan. Au-delà des questions d'offres diversifiées en matière de logement pour lesquelles le PLH a un rôle particulier, la question de l'accompagnement social est déterminante dans les actions du PDALPD pour assurer la fluidité des dispositifs et donc le parcours des ménages en difficultés. Les outils seront pensés dans une approche globale et transversale des politiques publiques induisant une articulation renforcée entre le PDALPD et le PLH.

Les rencontres des acteurs de l'insertion et du logement organisées pour les travaux de diagnostic du PLH permettent d'ores et déjà de présenter les éléments ci-dessous.

L'offre spécifique

- **L'hébergement**

L'accueil en hébergement est destiné aux personnes sans domicile ou contraintes de le quitter en urgence (femmes victimes de violence notamment), en situation de précarité et connaissant de graves difficultés sociales. L'hébergement est provisoire dans l'attente d'une solution de logement durable et adaptée. Il relève du PDAHI et les personnes qui y sont hébergées relèvent des publics prioritaires du PDALPD.

L'offre d'hébergements dans le Grand Besançon en 2012

	Capacité en places
CHRS	
Veil Picard / ADDSEA	27
G.A.R.E.	16
Les Géraniums / Le Forum	20
Julienne Javel (Chalezeule)	64
Le Roseau / ADDSEA	40
Solidarité femmes	30
Chambres et logements en conventionnement à l'ALT	
Pôle Hébergement / ADDSEA	73
CCAS Besançon	15
Centres d'accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA)	
Lafayette / ADDSEA	60
ADOMA	60
ASH-FC (Association d'Hygiène Sociale)	40
Hébergements d'urgence pour demandeurs d'asile	
CAUDA / ASH-FC	87
ADOMA	12
Lafayette / ADDSEA	44
Hébergements pour les réfugiés	
Centre provisoire d'hébergement / ASH-FC	36
ADOMA	50
Centres d'Hébergement d'Urgence (CHU)	
ADDSEA Pole hébergement logement	30
Abri de nuit Les Glacis / Maison Abbé Pierre / CCAS	30
Abri de nuit du Sacré Cœur / Secours catholique	5
Le Forum	27
Rue Champrond / CCAS	12
ADOMA	50
La Cassotte	4
Les Oiseaux	1
Hébergements de stabilisation	
CCAS	20
TOTAL	**853**

Sources : INSEE, base permanente des équipements 2008, DDAHI du Doubs 2011-2012, Guide des dispositifs hébergement - logement du Doubs et ADIL du Doubs.

L'offre en hébergement à Besançon est jugée globalement satisfaisante en raison d'une offre de capacité suffisante et diversifiée tant en type de structures d'insertion qu'en publics visés (personnes isolées, femmes et enfants, sortants de prison...). Néanmoins des besoins complémentaires se dessinent.

A court terme, la recomposition du Forum, déconstruit fin 2013 dans le cadre du Programme de Renouvellement Urbain de Planoise, suscite l'inquiétude des acteurs de l'insertion et de l'hébergement. A ce jour, la nouvelle structure du Forum, après reconstruction, ne permettra pas de proposer la même capacité d'hébergement d'urgence car une partie des places seront redéployées sur la construction d'une maison relais de 25 places.

A plus long terme, les besoins pour le territoire bisontin pourraient reposer sur :

- La création d'une résidence hôtelière à vocation sociale (construction ou réhabilitation) pour répondre aux besoins des personnes en détresse sociale sur l'année ;
- l'accueil des personnes sans papier pour lesquelles il existe peu de solutions en sortie d'hébergement. L'accès au logement public étant conditionné par la détention d'une carte de séjour ;
- Le développement d'une offre en CHRS (diffus et CHRS « glissant ») à capacité constante ;
- L'accueil de jeunes sans ressources, jeunes sortant de structures pour enfants handicapés, sortant d'établissements de l'Aide Sociale à l'Enfance.

Les différentes structures d'hébergement

- ***Centres d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS)*** *: Etablissements sociaux intervenant dans l'accueil, l'hébergement et la réinsertion sociale des personnes en grave situation d'exclusion. A l'aide de « projets d'insertion » individualisés, les publics accueillis sont aidés à recouvrer une autonomie personnelle et sociale. Certains CHRS sont spécialisés dans l'accueil d'un public spécifique (femmes victimes de violences, personnes sous main de justice…).*
- ***Les chambres et logements conventionnés en ALT****: Parc très diversifié (chambre, appartement, hôtel…) mobilisé par conventionnement à l'ALT (Aide au Logements Temporaire). Il permet l'accueil à titre temporaire de personnes défavorisées sans logement et qui ne peuvent pas être hébergées en CHRS.*
- ***Centres d'Accueil pour Demandeurs d'Asile (CADA)*** *: Etablissements sociaux assurant l'accueil, l'hébergement et l'accompagnement social et administratif des demandeurs d'asile pendant la durée d'instruction de leur dossier de reconnaissance de leur statut de réfugiés.*
- ***Dispositifs d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile*** *: Accueil provisoire des demandeurs d'asile préalable à leur admission en CADA.*
- ***Hébergement d'urgence*** *: Les CHU hébergent temporairement des personnes ou familles sans-abri, les aident dans leurs démarches d'accès aux droits et de recherche d'un logement ou d'une structure d'insertion adaptée. d'un accueil « inconditionnel », c'est-à-dire sans sélection des publics accueillis, et notamment sans conditions de régularité du séjour.*

- **Le logement adapté**

Les occupants de logements, que leur occupation soit temporaire ou plus durable, versent une redevance ou un loyer et ont un statut d'occupation (bail ou titre d'occupation). Ils peuvent bénéficier des aides du FSL pour l'accès et le maintien dans le logement et des aides au logement (APL ou AL).

L'offre de logements pour publics spécifiques dans le Grand Besançon

	Capacité en places
Résidences sociales	
Clémenceau / ADOMA	94
La Cassotte	156
Pôle Hébergement Logement / Irène Barrès /ADDSEA	55
Foyer Jeunes Travailleurs*	
Les Oiseaux	203
Maisons - relais	
La Maison des sources/Les invités au festin	13
La lanterne (Pouilley-les-Vignes)/ Les invités au festin	14
Le Chalet / GBH	12
Autre	
Emmaüs	15
TOTAL	**562**

** en attente d'agrément résidence sociale*
Sources : INSEE, base permanente des équipements 2008, DDAHI du Doubs 2011-2012 et Guide des dispositifs hébergement - logement du Doubs

La réponse en logements adaptés n'est pas grandement défaillante dans le Grand Besançon mais des problématiques, communes à tout le département, ne trouvent cependant guère de solutions satisfaisantes à ce jour :

- Insuffisance de logements adaptés au public souffrant de troubles psychologiques.
- Engorgement des maisons-relais ou résidences d'accueil qui offrent un faible nombre de places et sont vite complètes alors que les besoins sont en augmentation constante.
- Réponses à améliorer pour personnes vieillissantes en grande précarité.

Les différentes structures de logements adaptés

- ***Résidences sociales*** *: Modalités de logement temporaire créées en 1994. Elles s'inscrivent dans la chaîne du logement distinctement entre les structures d'hébergement et d'insertion d'une part, et le logement locatif social d'autre part. Elles permettent d'éviter des situations de rupture pour des publics fragilisés sur le plan économique et social, en facilitant leur accès à l'offre de logement ordinaire.*
- ***Maison relais*** *: Les maisons relais accueillent des personnes au faible niveau de ressources dans une situation d'isolement ou d'exclusion lourde et dont l'accès à un logement autonome apparaît difficile à court terme, sans relever, toutefois, de structures d'insertion de type CHRS.*

Le logement spécifique dans le parc public

L'habitat spécifique est une forme de logement (le plus souvent individuel) destinée à des personnes dont le mode de vie et/ou le comportement, ne sont pas compatibles avec le logement social de type traditionnel. Il s'agit de ménages désocialisés, en grande souffrance sociale, le plus souvent installés depuis longtemps dans une situation précaire de logement, d'emploi, de revenu, qui ont perdu les repères du quotidien (horaire, hygiène, repas…). La création d'un habitat spécifique peut être réalisée à partir d'opportunités foncières et/ou à partir de ménages repérés.

La ville de Besançon conduit le dispositif qui associe les bailleurs publics et des acteurs de l'insertion et du logement. Il permet de mettre en adéquation les ménages repérés avec le logement qui correspond à leurs besoins. Il existe 68 logements spécifiques à Besançon et d'après les acteurs locaux, l'offre paraîtrait suffisante si le rythme de réalisation de deux ou trois logements par an est assuré. L'implication des collectivités, par des abondements financiers et la mise à disposition ou la cession de foncier, est jugée indispensable à leur aboutissement.

Les autres réponses pour le logement des personnes en difficulté

- **Le logement conventionné dans le parc locatif privé et les dispositifs associés**

D'autres réponses peuvent être apportées pour le logement des plus précaires. Le parc privé est mobilisé dans le cadre du PDALPD par le dispositif des Logements Conventionnés à loyer Très Social (LCTS). Ce dispositif met sur le marché des logements du parc privé réhabilités et conventionnés très sociaux. Il est destiné à accueillir des ménages en difficulté inscrits dans un parcours d'insertion. Globalement, les efforts doivent porter sur la maitrise du coût du logement (loyer et charges locatives) compte-tenu des ménages visés par l'action. La proximité des services et transports sont également à prendre en compte dans l'analyse des projets de création de LCTS.

L'Agence Immobilière à Vocation Sociale (AIVS) du Doubs favorise également l'accès au logement de personnes défavorisées par le biais d'une gestion locative adaptée (entretien des logements, garantie des loyers, accompagnement administratif…).

- **Le bail glissant**

Des partenaires conventionnés dans le cadre du PDALPD proposent des sous-locations à bail glissant, sur une période transitoire, à des ménages en difficulté d'accès au logement. Mobilisant le parc privé et public, ces structures servent d'intermédiaire entre le ménage et le bailleur en prenant le bail du logement en leur nom avant de le céder, après une période probatoire, aux occupants. L'objectif du dispositif est de favoriser l'accès ou le retour des ménages dans un statut de locataires de droit commun.

L'accueil des gens du voyage

Depuis 2002, le Grand Besançon est compétent en matière de création, d'aménagement et de gestion des aires d'accueil et de passage destinées aux gens du voyage. L'exercice de cette compétence s'appuie sur les objectifs fixés par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Doubs adopté le 30 juin 2004 et qui entre en révision en 2012.

Actuellement, la communauté d'agglomération gère cinq aires d'accueil qui fonctionnent en réseau mais les aires de Saône et Mamirolle sont temporairement fermées à la suite de dégradations importantes provoquées par quelques occupants.

	Nombre d'emplacements
La Malcombe, Besançon	20
Mamirolle*	5
Pirey	5
Saône*	5
Grands passages, Thise	90

Les aires de Mamirolle et Saône sont hors d'usage
Source : Grand Besançon

Le schéma départemental de 2004 prévoyait d'autres équipements. :

- Une aire de 20 emplacements à Besançon,
- Une aire de 5 emplacements à Grandfontaine,
- 8 terrains familiaux,
- 6 habitats adaptés.

Non réalisés, ils rendent l'intercommunalité non-conforme aux préconisations du schéma départemental. Cette situation est source de difficultés dans la gestion de l'accueil des gens du voyage, notamment en matière de police. Les caravanes en situation de stationnement irrégulier (en dehors des aires dédiées) ne peuvent être expulsées que par une décision du Tribunal administratif. Les procédures d'expulsion durent alors plusieurs semaines. Dans le cas des EPCI respectant leurs obligations vis-à-vis du schéma, une procédure d'expulsion sous 48 heures est possible par décision du Préfet.

L'agglomération est en attente des travaux de révision du schéma départemental copiloté par l'Etat et le Conseil Général avant d'envisager la création de nouveaux équipements. L'objectif étant d'entrer en conformité avec les obligations imposées par l'Etat et résoudre ainsi les problèmes d'accueil sur le territoire.

Le nouveau schéma présentera une actualisation des besoins avec des propositions permettant une meilleure adéquation entre l'offre et la demande. Actuellement, il semble que les aires d'accueil existantes répondent globalement aux besoins des usagers puisque le taux de fréquentation global se situe aux alentours de 60-70 %, proche de la moyenne nationale et qui permet une bonne fluidité de l'accueil. A l'inverse la demande en terrains familiaux, destinés aux ménages en voie de sédentarisation, est forte. Pour le moment, dans le Grand Besançon, la création de ce type d'équipements relève des communes et n'est pas une compétence de la Communauté d'agglomération. Néanmoins, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage préconise un positionnement plus ferme de cette dernière. D'une manière générale, des solutions pérennes et adaptées au profil des ménages demandeurs restent à développer pour les gens du voyage en voie de sédentarisation.

Répondre aux besoins en logement

Projections démographiques et estimations des besoins en logements

La zone de Besançon est l'un des trois secteurs à la démographie la plus dynamique de Franche-Comté depuis plusieurs décennies. Les différentes prévisions de croissance de la population disponibles localement concluent, pour l'ensemble du territoire sous l'influence de Besançon, à une augmentation modérée du nombre d'habitants sous l'effet conjoint des soldes naturel et migratoire, c'est-à-dire dans la poursuite de la situation actuelle de l'aire urbaine (voir infra. « Les dynamiques démographiques déplacées aux franges de l'agglomération »). A l'échelle du SCoT, le projet du territoire repose sur un gain de 1 000 habitants / an en moyenne entre 2010 et 2035.

Les besoins en logements ne sont pas proportionnels puisque la diminution de la taille des ménages se poursuit : le nombre de ménages augmente plus vite que le nombre d'habitants. Elle est la conséquence directe du vieillissement de la population combinée à l'évolution des modes de cohabitation. Avec l'allongement de l'espérance de vie, les petits ménages âgés devraient se multiplier de façon assez soutenue avec l'arrivée dans les âges avancés des générations du baby-boom. Le vieillissement expliquerait environ les trois quarts de l'augmentation du nombre de ménages. Les changements de comportement en matière de cohabitation devraient également continuer d'influer sur ce volume. Ainsi, l'INSEE s'attendait aux évolutions suivantes dans la composition des ménages en Franche-Comté entre 2005 et 2015[10] :

- Augmentation des ménages âgés (65 ans et plus) : + 29 400
- Diminution des jeunes ménages (moins de 25 ans) : - 2 600
- Augmentation des ménages d'une seule personne : chez les personnes âgées mais aussi chez les 35-64 ans en raison d'une désaffection pour la vie de couple et les ruptures d'union plus fréquentes.
- Diminution du nombre de couples, avec la baisse la plus importante chez les moins de 35 ans en raison de la mise en couple plus tardive due à la durée des études ou à la difficulté d'obtenir une indépendance financière par un emploi durable. En revanche, le nombre de couples de personnes âgées devrait augmenter.
- Le maintien du nombre de ménages de moins de 35 ans dans les zones de forte croissance dont Besançon fait partie.

Au-delà des facteurs démographiques, l'accroissement du parc de logements dépend aussi de l'évolution du parc de logements existants. Il s'agit donc de tenir compte des éventuelles augmentations du nombre de résidences secondaires (mais le secteur n'est guère concerné) et des besoins liés au renouvellement urbain et au déclassement du parc. Sur ce dernier point, les insuffisances liées à la qualité thermique et à l'accessibilité de certains logements risquent de devoir être compensées par des logements neufs supplémentaires. Enfin, la réponse aux besoins en logements tient aussi du niveau d'accessibilité du parc eu égard aux capacités financières des ménages. L'étude portée par la DREAL[11] à l'horizon 2020 fait ainsi ressortir les enjeux suivants au regard de la situation de la zone de Besançon :

- Répondre à une demande forte en termes de croissance démographique mais aussi de desserrement des ménages ;
- Accompagner les besoins d'un renouvellement du parc restent importants ;
- Mobiliser le parc vacant dont le potentiel reste important en poursuivant la dynamique de rénovation ;
- Maintenir la diversification de l'offre et son accessibilité.

[10] 522 900 ménages Francs-Comtois en 2015, INSEE, l'essentiel, n° 105, mai 2008

[11] Etude sur les besoins en logement en Franche-Comté, ACEIF, DREAL Franche-Comté (horizon 2020), mars 2009, complétée par l'étude de la DREAL (perspectives 2015-2020) disponible sur http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/etude-des-besoins-en-logement-en-a1418.html

Rapportés à la Communauté d'agglomération du Grand Besançon, les besoins quantitatifs en logements sur la période 2010-2035 sont estimés à 27 500 logements par le SCoT, soit 1 100 logements / an (6 600 logements sur les 6 ans d'un PLH).

Les hypothèses relatives aux besoins en logement réalisées dans l'étude DREAL sont légèrement supérieures à ceux estimés dans le SCoT (entre 1 240 et 1 390 logements / an entre 2006 et 2020)[12]. Les besoins en logements se ventilant de la façon suivante pour le Grand Besançon :

Répartition des besoins en logements pour le Grand Besançon entre 2015 et 2020

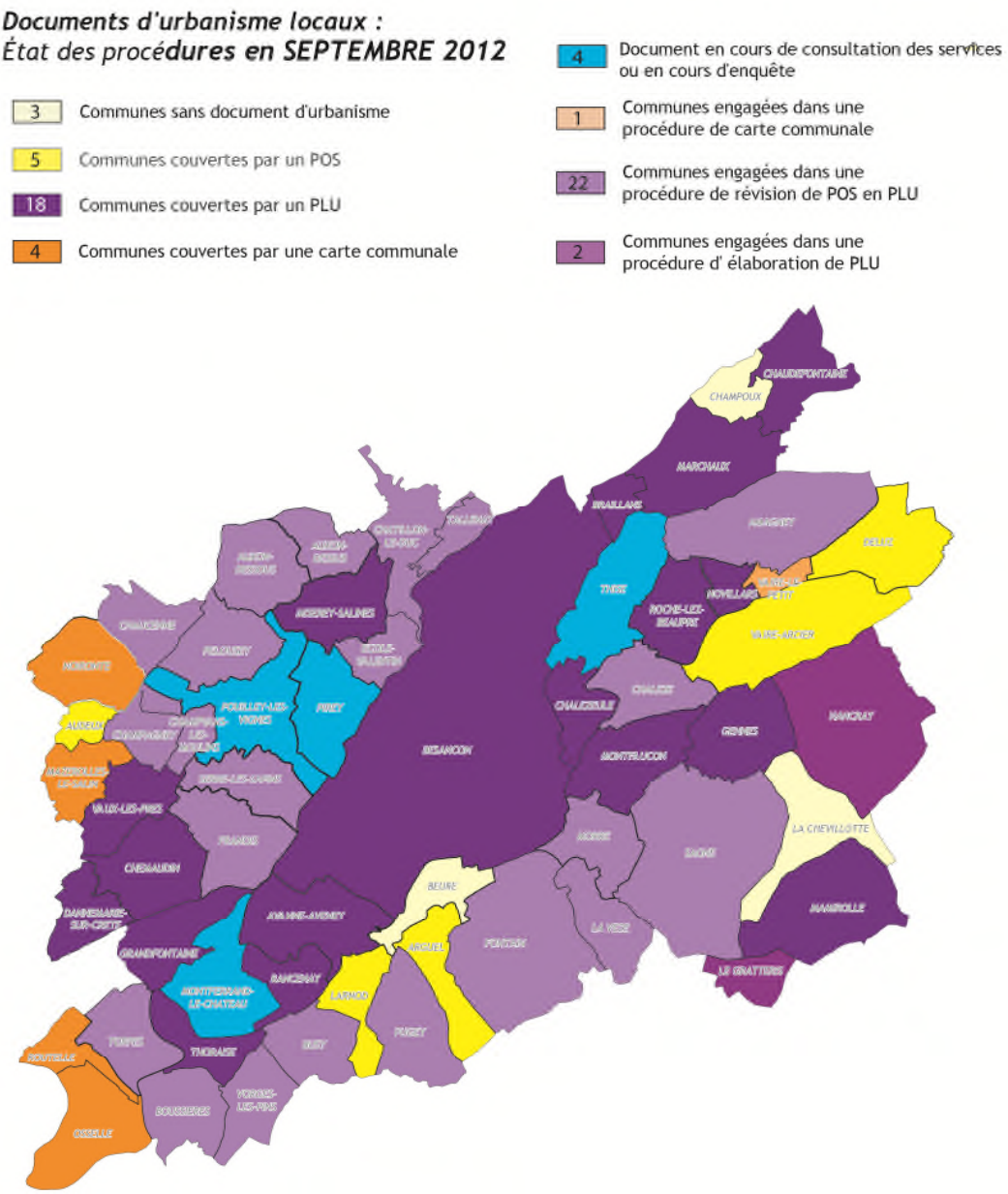
	Hypothèse 1 Le poids démographique du Grand Besançon dans la « zone de Besançon » est maintenu	**Hypothèse 2** Les tendances démographiques récentes (diminution du poids du Grand Besançon) se poursuivent
Croissance démographique	7 125	3 289
Desserrement des ménages	7 653	9 560
Compensation de la vacance et des résidences secondaires	554	448
Renouvellement urbain et déclassement du parc	4 096	4 096
Nombre de résidences principales à créer	**19 428** **Soit 1 388 par an**	**17 393** **Soit 1 242 par an**

D'après l'étude DREAL sur les besoins en logements en Franche-Comté à horizon 2020

[12] Voir http://www.franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/etude-des-besoins-en-logement-en-a1418.html

Les documents d'urbanismes communaux

Documents d'urbanisme dans le territoire du Grand Besançon au 1er janvier 2012



Programme Local de l'Habitat 2013-2019 du Grand Besançon

Grand Besançon

Document d'orientations

Le document d'orientations indique l'énoncé des enjeux et objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Besançon sur la période 2013-2019 tels qu'ils ont été approuvés initialement en 2013 et complétés par modification du document en 2018 tenant compte que l'élargissement de la communauté d'agglomération à 15 nouvelles communes.

Les orientations du PLH et leur traduction à travers du programme d'actions répondent aux principes énoncés dans le cadre règlementaire national, notamment la notion de diversité et de mixité urbaine et sociale réaffirmée par la loi de solidarité et de renouvellement urbain du 13 décembre 2000, la territorialisation des objectifs de production par commune introduite par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 ou encore la maîtrise de l'énergie renforcée par les lois Grenelle 1 et 2[1].

Le PLH 2013-2019 est élaboré en cohérence avec les politiques de l'habitat et de la politique de la Ville nationales et départementales en vigueur lors de son approbation. Ainsi, les thématiques et actions du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées du Doubs 2012-2016 [2], validé le 22 mars 2012 par le Président du Conseil départemental du Doubs et Monsieur le Préfet du Doubs (en cours de révision en 2018), et le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (portant sur la période 2013- 2019 et modifié par arrêté du 31 mars 2017) sont déclinées dans le programme d'actions du PLH.

Répondant à une obligation de mise en compatibilité avec les dispositions du SCoT de l'agglomération bisontine (approuvé le 14 décembre 2011), le PLH 2013-2019 décline également les orientations suivantes :

- « Conforter l'armature urbaine pour ménager l'espace et optimiser les transports collectifs » *(notion d'armature urbaine définie dans le Document d'Orientations Générales du SCoT)*
- « Donner la priorité à l'optimisation du tissu urbanisé et limiter les extensions urbaines »
- « Privilégier les formes urbaines peu consommatrices d'espace »
- « Adapter l'offre d'habitat aux besoins et à la capacité financière des habitants »
- « Développer un territoire organisé et assurer l'accès au logement pour tous dans le respect de la mixité sociale » et « Accompagner le vieillissement de la population ».

Enfin, au niveau communautaire, le PLH 2013-2019 s'articule avec les autres politiques portées par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon :

- La politique environnementale, à travers une déclinaison du Plan Climat Energie Territorial du Grand Besançon 2012-2014 adopté lors de la séance du Conseil de communauté du 17 février 2012 puis remplacé par le Plan Climat Air Energie Territorial 2015-2018 approuvé en conseil communautaire du 17 juin 2015.
- Les politiques de déplacements et de transports : articulation lors de l'approbation du PLH avec les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du Plan de Déplacement Urbain, approuvé en conseil communautaire du 12 février 2015.
- La politique de développement économique, notamment vers les secteurs d'intérêt communautaire : développement du secteur Nord autour de la nouvelle gare « Besançon Franche Comté TGV »…
- Les travaux prospectifs : projet du Grand Besançon « Prospective 2030 », poursuivi en 2018 par l'approbation du Projet de territoire du Grand Besançon, « Actions Grand Besançon », approuvé le 29 juin 2018.

---

[1] « Loi Grenelle 1 » : Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 03 août 2009. « Loi Grenelle 2 « : Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010

[2] Thématiques du PDALHPD 2012-2016 du Doubs :
- Thématique 1 "L'action et le positionnement du Plan au regard des autres politiques publiques ? Observation, suivi, bilan, évaluation",
- Thématique 2 "Quelle offre pour répondre aux besoins et aux capacités des ménages ?"
- Thématique 3 "La lutte contre l'habitat indigne"
- Thématique 4 "Accès et maintien dans le logement : quels outils et quels accompagnements pour une responsabilisation partagée ?"

En complément des documents supra-communautaires et des différentes politiques du Grand Besançon, les orientations du PLH 2013-2019 ont été définies à partir :

- de l'évaluation des résultats et effets du précédent PLH du Grand Besançon adopté le 26 juin 2006 puis actualisé et territorialisé le 20 mai 2010
- du diagnostic relatif au fonctionnement du marché local du logement et aux conditions d'habitat.

Dès lors, afin de traduire la volonté du Grand Besançon d'offrir à ses habitants, tout au long de leur vie, la possibilité d'un habitat adapté à leurs besoins et à leurs ressources, 6 grands enjeux sont identifiés pour le PLH 2013-2019 du Grand Besançon :

- L'énergie dans le logement
- La mixité de peuplement au sein de l'agglomération
- La lutte contre l'évasion résidentielle
- La maîtrise de l'étalement urbain
- L'accompagnement du vieillissement de la population et du handicap
- L'accès au logement des jeunes

Ces enjeux, de même importance en termes de priorité, se déclinent en 6 grands principes qui structurent la politique de l'habitat du Grand Besançon.
La traduction des objectifs du PLH au niveau communal, leurs déclinaisons par des outils fonciers, ainsi que l'animation, l'observation et l'évaluation du PLH 2013-2019 ne composent pas des enjeux à part entière mais élaborent une véritable feuille de route pour l'action de l'agglomération. Ils représentent un élément essentiel de la bonne réussite de la politique de l'habitat et constituent de ce fait un axe fort du programme d'actions.

A. Actionner les leviers pour réduire la consommation d'énergie dans les logements

L'augmentation du coût de l'énergie génère une multiplicité des situations de précarité énergétique des ménages. La fragilisation des ménages risque de s'accentuer dans les prochaines années au regard d'un parc ancien existant de faible qualité thermique sur l'agglomération bisontine.

A travers l'adoption de son Plan Climat Energie Territorial, le Grand Besançon s'est engagé à réduire la consommation énergétique notamment dans le domaine de l'habitat.

Le PLH traduit cet objectif global en aidant financièrement les organismes HLM ainsi que les propriétaires de logements privés (propriétaires occupants et bailleurs) à intégrer la question de l'énergie dans leurs travaux de rénovation de leur(s) logement(s). Ce soutien financier s'accompagner aussi d'appuis technique et administratif, notamment à destination des copropriétaires qui font partie des cibles privilégiées.
L'objectif de réduction de la consommation d'énergie se traduit à la fois par la réalisation de travaux de réhabilitation thermique des logements existants, à l'utilisation, par exemple, des nouveaux systèmes de chauffage ou de récupération d'eau installés dans les logements neufs ou réhabilités mais aussi par une sensibilisation des ménages (locataires des parcs privé et public, propriétaires) aux gestes économes en énergie. Le changement de comportement des usagers apparaît primordial pour atteindre cet objectif majeur du PLH.

⇒ *Objectifs :*

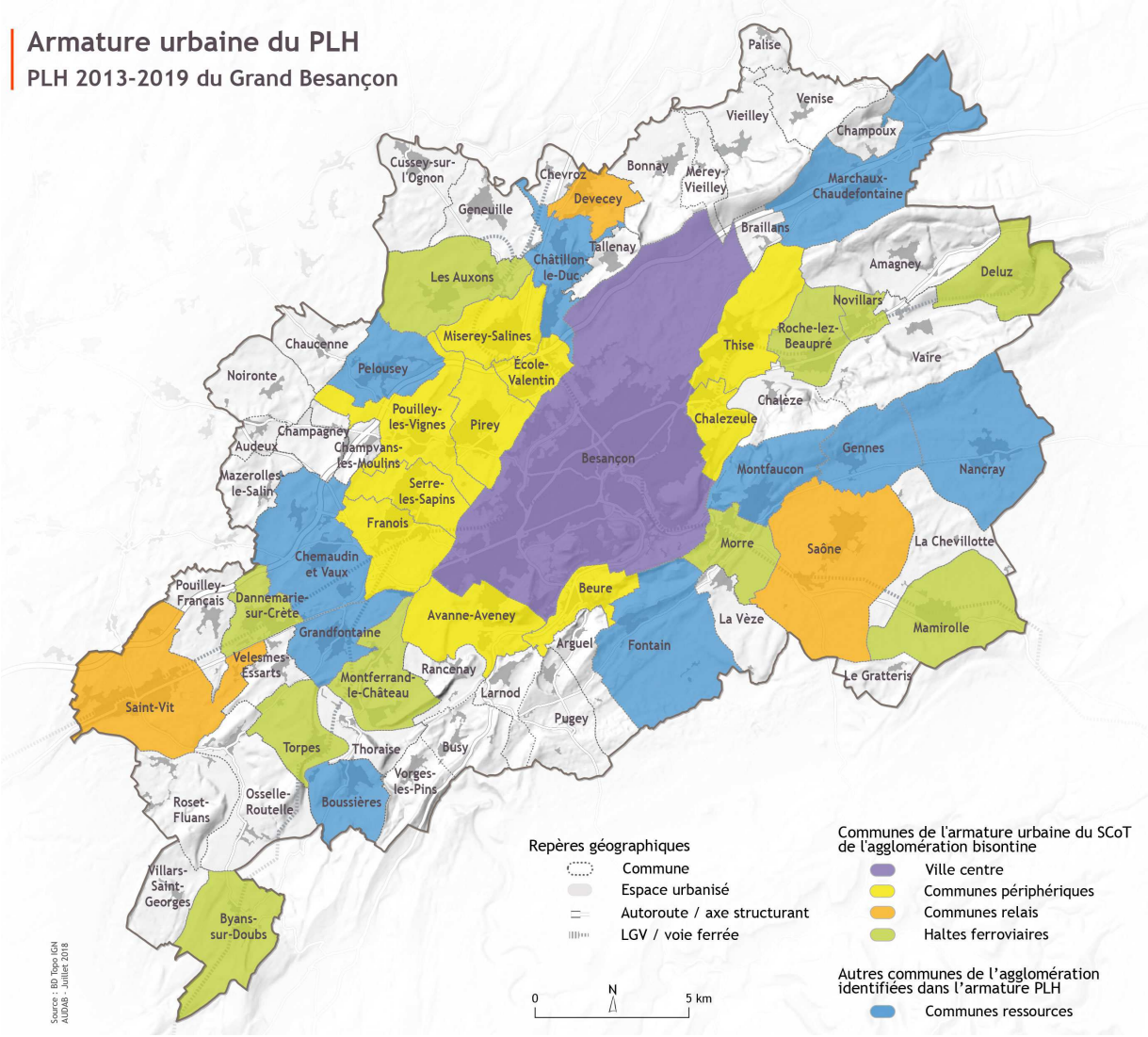
- Réduire la consommation d'énergie dans les logements en accompagnant la mise en œuvre du PCET.
- Lutter contre la précarité énergétique.

⇒ *Actions concernées :*
Fiches 3.1 du programme d'actions : "Améliorer le parc public" et 3.2 : "Améliorer le parc privé"

B. Développer une mixité de peuplement et veiller aux équilibres pérennes au sein de l'agglomération

Le bilan de la première territorialisation des objectifs de production de logements, validée en Conseil de Communauté du 20 mai 2010, révèle des difficultés dans sa traduction et sa mise en œuvre dans les documents d'urbanisme communaux. De plus, face à la difficulté croissante de produire de petites opérations de logements locatifs publics (du point de vue tant technique que financier), les logements privés conventionnés constituent une offre intéressante et complémentaire de logements à destination des ménages modestes. En revanche, la mixité sociale et les réponses à apporter aux publics spécifiques (par exemple les gens du voyage) restent difficiles à appliquer dans les communes périphériques de Besançon.

En réponse, la territorialisation des objectifs de production de logements (y compris les logements locatifs conventionnés) du PLH 2013-2019 définit une « armature PLH », c'est-à-dire un ensemble de communes dans lequel la production de logements sera priorisée. Cette « armature PLH » s'appuie sur l'armature urbaine du ScoT. Elle est complétée par d'autres communes dont leur localisation leur confère un rôle stratégique (proximité à Besançon…) et/ou qui disposent d'un niveau d'équipement suffisant pour les habitants actuels et futurs (commerces, établissements d'enseignement, entreprises, services…) et/ou qui figurent parmi les projets de développement portés par la Communauté d'Agglomération.



Les objectifs quantitatifs affichés dans le PLH 2013-2019 sont issus des objectifs formulés par le SCoT de l'agglomération bisontine et déclinés par les établissements de coopération intercommunale de son périmètre, notamment la territorialisation des objectifs validée en 2010 par le Grand Besançon, et de la prise en compte des projets en cours d'urbanisation des communes. Un rythme annuel de production de logements (y compris la part de logements conventionnés) est présenté à l'échelle de l'agglomération. Elle traduit la volonté de faire émerger les opérations de mixité sociale en apportant un soutien renforcé en termes de financements et d'ingénierie du Grand Besançon dans les communes de "l'armature PLH". Ainsi, au-delà d'un accompagnement de toutes les communes de l'agglomération au moment de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, les communes identifiées dans l'armature PLH seront guidée vers une démarche plus opérationnelle au travers des "secteurs de projet".

Les « secteurs de projet »

Le Grand Besançon initiera une réflexion d'aménagement urbain dans les communes de « l'armature PLH » en travaillant à leur côté à la définition de « secteurs de projet » qu'il s'agisse de zones d'urbanisation future ou optimisation de dents creuses.

La Communauté d'Agglomération accompagnera ensuite les communes à mettre en œuvre les outils d'urbanisme règlementaire et opérationnel (notamment foncier) qui favorisent la mixité urbaine, fonctionnelle et différentes formes d'habitat proposées pour ces secteurs ayant un rôle prépondérant dans le développement

Dans le diagnostic du PLH 2013-2019, un regard plus ciblé sur la ville de Besançon souligne son engagement, depuis plusieurs années, pour développer une meilleure mixité de peuplement. Les dispositions du PLU de Besançon en faveur du logement social (secteurs de mixité sociale imposant 10 à 20 % de logements publics dans les opérations nouvelles sur certains secteurs de Besançon) constitue un outil pertinent et permet de tirer un bilan très positif. Parallèlement, deux quartiers possédant une proportion importante de logements locatifs publics ont fait l'objet d'une forte intervention publique (convention du PRU des Clairs Soleils signée le 28 juin 2005 et convention du PRU de Planoise signée le 02 juillet 2009). La transformation de l'image de ces quartiers était donc en cours de concrétisation en 2013. Depuis, la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a introduit les Contrats de ville[3] et généré une nouvelle géographie. Les quartiers de Planoise et de la Grette vont bénéficier du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Toutefois, d'autres quartiers d'habitat social, tels que Palente-Orchamps, la Cité de l'Amitié à Besançon ou la Cité Curie-Pasteur à Novillars nécessiteraient également des investissements pour rénover et restructurer ces secteurs et leur conférer une image moins stigmatisante.

Pour travailler à une mixité sociale dans toutes ses dimensions, dans la poursuite du précédent PLH adopté en 2006 et en application de la délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre signée avec l'Etat en 2010, la Communauté d'Agglomération encourage aussi le développement d'une offre de logements à loyers modérés à destination des ménages à revenus modestes. Elle souhaite conforter le financement de la production de logements locatifs publics (subventions d'équilibre et de surcharge foncière octroyées aux organismes HLM) et de logements conventionnés (avec l'Anah) dans le parc privé. Enfin, le Grand Besançon s'inscrit dans les politiques départementales afin d'apporter les réponses adaptées aux besoins identifiés en termes de logement et d'hébergement des populations spécifiques dans son territoire : familles appartenant à la communauté des gens du voyage et familles en voie de sédentarisation, public relevant du PDALHPD…

[3] Le Contrat de ville du Grand Besançon a été signé le 21 février 2015

⇒ *Objectifs :*
La volonté de poursuivre cette politique de mixité de peuplement dans l'ensemble des communes de l'agglomération se traduit par un triple objectif :

- Répartir les objectifs de production de logements, notamment conventionnés, entre les communes de l'agglomération bisontine en cohérence avec les autres politiques d'aménagement et de développement de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon
- Poursuivre la restructuration du quartier du Planoise pour conforter la transformation de son image
- Enclencher la rénovation des autres quartiers d'habitat social (La Grette à Besançon, Curie-Pasteur à Novillars, …) afin de les réintégrer dans le tissu urbain global.

⇒ *Actions concernées :*
Fiches 1.1 du programme d'actions : "Territorialiser les objectifs", 1.2 : "Mobiliser du foncier pour l'Habitat", 2.1 : "Produire une offre de logements locatifs publics (PLUS, PLAI, PLS et communal)", 3.1 : "Améliorer le parc public", 3.2 : "Améliorer le parc privé", 4.3 : "Soutenir les dispositifs d'hébergement et d'accès au logement pour les plus démunis", 4.4 : "Assurer l'accueil des gens du voyage"

C. Recentrer les dynamiques résidentielles au cœur de l'agglomération

Le diagnostic du PLH fait apparaître un report des dynamiques démographiques en dehors du Grand Besançon (déficit de 3 000 ménages en 5 ans dans le Grand Besançon). La population des 30-49 ans (généralement ménages avec enfants) quitte la ville-centre de l'agglomération, en raison de la hausse des coûts immobilier ou du foncier, pour s'installer de plus en plus en dehors des limites de l'agglomération. Il s'agit le plus souvent de ménages primo-accédants aux revenus moyens, qui ne disposent pas d'un apport issu de la vente d'un premier bien. Des conséquences apparaissent donc dans la composition démographique de la ville de Besançon et de ses communes périphériques avec une forte proportion de petits ménages. Cet éloignement des familles entraîne également une augmentation des flux de déplacement domicile-travail.

Afin de favoriser l'accueil et le maintien des familles sur l'agglomération bisontine et d'influer sur les choix résidentiel des ménages, il est indispensable d'aider les communes à maîtriser leur urbanisation et les prix du foncier. L'identification des « secteurs de projet » et la maîtrise foncière publique sont des conditions essentielles à l'anticipation et à la réalisation de projets d'urbanisation correspondants au niveau de ressources des jeunes familles.

La communauté d'agglomération souhaite également proposer un dispositif d'aide à l'acquisition de logements par des ménages primo-accédants à faibles revenus afin de favoriser une accession à la propriété sécurisée et de qualité.

⇒ *Objectifs :*

- Favoriser l'accueil et le maintien des familles dans l'agglomération bisontine.
- Valoriser l'offre existante de logements.

⇒ *Actions concernées :*
Fiches 1.2 du programme d'actions : "Mobiliser du foncier pour l'Habitat", 2.2 : "Favoriser l'accession à la propriété"

D. Maîtriser l'étalement urbain pour tendre vers un urbanisme durable et préserver les qualités résidentielles de l'agglomération

L'aménagement de zones bâties pavillonnaires et le développement parfois anarchique de logements individuels (au coup par coup) qui se sont réalisés au cours des dernières décennies dans l'agglomération bisontine ont contribué à une consommation importante de terres naturelles et agricoles. Le développement des pavillons individuels a aussi pu altérer l'identité des communes. Si la représentation de la maison reste encore très séduisante auprès de la population, les modalités d'aménagement qui lui sont associés (lotissement pavillonnaire, absence de diversité des formes ou des statuts d'occupation…) vont à l'encontre de la volonté du Grand Besançon de favoriser la mixité de peuplement mais aussi de préserver les espaces naturels (zones agricoles, forestières…).

La production de formes urbaines innovantes et plus durables doit conduire à une gestion plus économe de l'espace et une meilleure maîtrise de l'étalement urbain. Cet objectif se concrétise notamment à travers le respect de "l'armature PLH" définie dans la territorialisation du PLH 2013-2019. Dans les futurs projets d'urbanisation des communes, il est indispensable de rationnaliser et d'optimiser les surfaces à urbaniser, de promouvoir une diversification des formes d'habitat et des formes innovantes permettant de conserver un sentiment d'espace, de confort et d'intimité tout en apportant une meilleure densité.

⇒ *Objectif :*

- Maîtriser l'étalement urbain afin de tendre vers un urbanisme durable.

⇒ *Actions concernées :*

Fiches 1.1 du programme d'actions : "Territorialiser les objectifs", 1.2 : "Mobiliser du foncier pour l'Habitat", 1.3 : "Produire des formes urbaines nouvelles, innovantes et durables"

E. Accompagner le vieillissement de la population et le handicap dans la sphère du logement et dans son environnement proche

Au cours des décennies précédente, de nombreuses familles se sont installées dans les communes périphériques du Grand Besançon. Aujourd'hui, la plupart de ces ménages, propriétaires et désormais vieillissants, sont désireux de se maintenir dans leur logement ou dans leur commune le plus longtemps possible. Cela génère pour ces communes la nécessaire prise en compte le plus en amont possible de la problématique du vieillissement, de la perte d'autonomie, de la dépendance… Dans le parc locatif public, on observe une accélération du vieillissement des locataires avec une difficulté croissante à changer de logements pour des raisons économiques. Les besoins d'adaptation des logements (tant publics que privés) aux différentes situations de handicap (physique, sensoriel, mental, psychique, cognitif…) peuvent être conséquents.

Le Grand Besançon maintient son engagement auprès des publics âgés et handicapés par la poursuite de son intervention présente dans son PLH adopté en 2006 (financement de travaux de rénovation des logements locatifs publics et privés conventionnés en termes d'adaptation et d'accessibilité) afin de maintenir à domicile les personnes et retarder ou éviter l'entrée en établissements médico-sociaux. Il s'agit également de promouvoir des nouveaux projets d'habitat intergénérationnel, éventuellement localisés sur certains secteurs de l'agglomération, et de développer la notion d'habitat évolutif[4].

[4] L'habitat évolutif doit permettre de modifier facilement le logement en créant une "unité de vie" (cuisine, séjour, chambre, salle de bains et toilettes). Cette éventuelle adaptation doit être incluse dès la conception des nouvelles constructions.

⇒ *Objectifs :*

- Accompagner le vieillissement de la population et le handicap dans la sphère du logement et dans son environnement proche.

⇒ *Actions concernées :*

Fiches 3.1 du programme d'actions : "Améliorer le parc public", 3.2 : "Améliorer le parc privé", 4.1 : "Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées"

F. Répondre aux besoins spécifiques de logement des jeunes et des étudiants

L'offre de logements à destination explicite des jeunes (CROUS, résidences étudiantes, foyers…) est globalement suffisante sur Besançon. Elle est complétée par une offre importante de petits logements en centre ville de Besançon mais, bien souvent, de très faibles qualités, y compris énergétique. Des établissements à l'image de l'ENIL de Mamirolle et le CFA Vauban / Travaux Publics à Besançon ont néanmoins fait ressortir un besoin plus spécifique de logements adaptés aux rythmes résidentiels des jeunes en formation par alternance.

Les actions du programme d'actions du PLH 2013-2019 ne consistent pas à promouvoir la création de nouvelles structures de logement ou d'hébergement pour les étudiants. D'une part, elles contribuent à la mise en location des petits logements existants du centre ville de Besançon en faveur des jeunes et étudiants en renforçant leur qualité. L'amélioration qualitative de ces logements, notamment du point de vue énergétique, vient renforcer l'attractivité et le dynamisme du centre ville de Besançon. D'autre part, il s'agit de mettre en place un dispositif de type médiation locative afin d'enrayer la réticence des propriétaires à louer leur logement à des jeunes en raison de leur forte mobilité liée à la formation et à l'emploi et leur faible solvabilité. En complément, le Grand Besançon souhaite apporter son soutien aux projets à destination clairement identifiée des jeunes en alternance.

⇒ *Objectifs :*

- Maintenir l'attractivité de Besançon auprès des jeunes en accompagnant la mutation de l'offre de petits logements.
- Accompagner la réponse à des demandes spécifiques de logements pour les jeunes en alternance.

⇒ *Actions concernées :*

Fiche 4.2 du programme d'actions : « Répondre aux besoins des jeunes et étudiants »

En dernier lieu, afin de traduire et mettre en œuvre les objectifs du PLH 2013-2019, le Grand Besançon souhaite renforcer son rôle moteur en matière d'habitat en apportant un fort soutien auprès des communes de l'agglomération. Cet accompagnement des communes, synthétisé dans l'action 5.1 du programme d'actions (« Traduire les objectifs du PLH au niveau communal »), était déjà présent dans le PLH adopté en 2006 ; il est conforté et constitue un axe fort du PLH 2013-2019. L'atteinte des objectifs fixés par ce nouveau PLH dépend fortement de l'accompagnement et du soutien technique au niveau local, d'où une volonté d'intervenir sur cet axe dès l'adoption et tout au long des 6 ans du PLH. A ce titre, il est important de rappeler l'obligation de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le PLH (délai de 3 ans pour les PLU arrêtés avant la date d'approbation du présent PLH).

Par ailleurs, depuis la prise de délégation de compétence pour l'attribution des aides à la pierre en 2006, le Grand Besançon est devenu un acteur majeur dans le domaine de l'habitat, tant dans le secteur du logement locatif public que dans le parc privé. La Communauté d'Agglomération a su développer et souhaite poursuivre ses relations de partenariat avec les autres collectivités délégataires (Pays de Montbéliard Agglomération, Département du Doubs), les services de l'Etat et les différents acteurs privés œuvrant dans le domaine de l'habitat. Les temps de partage et d'échanges participent à une meilleure connaissance partagée du territoire. Ils seront alimentés par les outils d'observation (observatoire de l'habitat du PLH du Grand Besançon en lien avec l'observatoire départemental de l'habitat), mais également par diverses animations prévues au cours des 6 prochaines années du PLH : organisation de visites, présentations, publications à destination des élus du Grand Besançon et des acteurs locaux.

Le suivi du PLH 2013-2019 se traduira par la réalisation d'un bilan régulier de l'état d'avancement et une évaluation prévue à mi-parcours et à la fin du PLH. L'action 5.2 du programme d'actions (« Animer et évaluer le PLH ») traduit ainsi cette volonté du Grand Besançon de communiquer sur l'état d'avancement de ce document d'orientations et de programmation en matière d'habitat et d'échanger avec les différents acteurs, afin d'améliorer l'intervention des uns et des autres de manière constructive et cohérente.

Programme Local de l'Habitat 2013-2019 du Grand Besançon

Grand Besançon

Programme d'actions

Programme local de l'habitat du Grand Besançon

Programme d'actions

Contenu

Chapitre 1 : PRODUIRE 1 200 LOGEMENTS PAR AN 3

1.1. Territorialiser les objectifs 4

1.2. Mobiliser du foncier pour l'habitat 5

1.3. Produire des formes urbaines nouvelles, innovantes et durables 7

Chapitre 2 : PRODUIRE DES LOGEMENTS AIDES 9

2.1. Produire une offre de logements locatifs publics (PLAI, PLUS, PLS et communal) 10

2.2. Favoriser l'accession à la propriété 13

Chapitre 3 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT 14

3.1. Améliorer le parc public 15

3.2. Améliorer le parc privé 17

Chapitre 4 : REPONDRE AUX POPULATIONS SPECIFIQUES 19

4.1. Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées 20

4.2. Répondre aux besoins des jeunes et étudiants 22

4.3. Soutenir les dispositifs d'hébergement et d'accès au logement pour les plus démunis 24

4.4. Assurer l'accueil des gens du voyage 26

Chapitre 5 : FAVORISER LA MISE EN OEUVRE ET EVALUER 28

5.1. Traduire les objectifs du PLH au niveau communal 29

5.2. Animer et évaluer le PLH 30

TERRITORIALISATION : Présentation des objectifs de production de logements par communes 31

CHAPITRE 1 : PRODUIRE 1 200 LOGEMENTS PAR AN

Enjeux associés : Lutte contre l'évasion résidentielle, maîtrise de l'étalement urbain, diversification de l'offre en logements, partenariat public-privé

1.1. Territorialiser les objectifs

Objectifs

- Produire environ 1 200 logements par an, en cohérence avec le SCoT de l'agglomération bisontine (objectifs de production de 26 700 à 27 500 logements nouveaux assignés au Grand Besançon à 59 communes d'ici 2035 ; de 1 000 à 1 400 logements pour l'ex-CC du Val de la Dame Blanche et de 1 600 à 1 800 logements pour l'ex-CC du Val Saint-Vitois. Soit entre 28 720 et 30 020 logements rapportés au périmètre du Grand Besançon à compter du 1er janvier 2017).

- Assurer une répartition équilibrée de cette production dans le territoire du Grand Besançon, en s'appuyant sur l'armature urbaine du SCoT de l'agglomération bisontine (objectifs de logements à minima).

Rappels des objectifs minimums définis par le SCoT à l'horizon 2035 :
- Ville Centre : 18 200 logements
- Communes relais + satellites : 900 logements (dont 500 logements pour la commune relais)
- Communes périphériques proches : 3 500 logements
- Communes équipées (par commune) : 150 logements
- Communes disposant d'une gare/halte ferroviaire (par commune) : 200 logements (caractère dérogatoire pour les communes de Deluz et Torpes)

Ces objectifs associés au niveau d'équipement actuel des communes (commerces, transports, équipements publics et scolaires…), leur proximité à Besançon ou un pôle /commune relais, aux projets de développement des communes et de la communauté d'agglomération (notamment sur le développement du secteur Nord) permettent de définir une territorialisation des objectifs de production de logements pour chacune des communes de l'agglomération du Grand Besançon.
La territorialisation du PLH 2013-2019 s'appuie donc sur une « armature PLH », c'est-à-dire un ensemble de communes dans lequel la production de logements sera priorisée. Cette armature PLH est composée de l'armature urbaine du SCoT et de communes ressources (*voir tableaux en fin de document présentant les objectifs territorialisés de logements par commune).*

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec les fiches 0 « 2.1. Produire une offre de logements locatifs publics (PLAI, PLUS, PLS et communal) » et 5.1 « Traduire les objectifs du PLH au niveau communal »)

- Mise en compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le PLH. Les documents d'urbanisme communaux traduiront les objectifs fixés par le PLH : localisation dans le territoire communal, échelonnement des objectifs dans le temps…

Partenaires
Communes, Organismes HLM, SEM, Aménageurs, promoteurs et constructeurs privés, AudaB, SMSCoT

Budget
Coûts intégrés dans la charge de travail dédiée au suivi de l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme communaux (articulation et coordination entre la chargée de mission Aménagement et le service Habitat et Politique de la Ville du Grand Besançon)
Mission d'accompagnement du PLH 2013-2019 à intégrer dans le programme de travail de l'AudaB.

Calendrier
La traduction des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme communaux est recherchée dans les trois ans à compter de la date d'approbation du PLH.

Critères d'évaluation
- Analyse des documents d'urbanisme communaux au regard des objectifs définis par le PLH
- Suivi du nombre de logements construits (Permis de construire des logements commencés)

1.2. Mobiliser du foncier pour l'habitat

Objectifs

- Participer à la définition et à la mise en œuvre d'une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération pour une meilleure coordination des acteurs locaux intervenant dans les domaines du foncier, de l'aménagement et de la production de logements

- Aider les communes à décliner les objectifs du PLH en anticipant la politique foncière dans les documents d'urbanisme et en intégrant les outils fonciers nécessaires

- Accompagner les communes dans leurs projets d'aménagement, de la conception au montage opérationnel, pour faciliter leur réalisation

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec les fiches 0 « 2.1. Produire une offre de logements locatifs publics (PLAI, PLUS, PLS et communal) », 5.1 « Traduire les objectifs du PLH au niveau communal » et 5.2 « Animer et évaluer le PLH »).

- **Identifier les secteurs de projet**

Dans l'attente d'une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération et pour contribuer à sa définition, il sera demandé à chaque commune de l'armature PLH d'établir avec le Grand Besançon et l'AudaB un diagnostic permettant d'identifier des **secteurs de projet** :

- Bilan foncier : mode de consommation, acteurs présents dans le territoire, règles d'urbanisme en vigueur
- Recensement des disponibilités foncières à vocation d'habitat (zones d'urbanisation future, secteurs d'optimisation des dents creuses et du patrimoine bâti)
- Hiérarchisation du gisement foncier (localisation par rapport aux équipements et transports, dureté foncière et délais d'urbanisation, faisabilité économique et environnementale)
- Identification et cartographie des **secteurs de projet** (foncier bâti ou non bâti), perspectives envisageables

- **Contribuer à la mise en œuvre opérationnelle des projets aux niveaux communal et intercommunal**

- Définir un calendrier (court, moyen et long termes) permettant de hiérarchiser les secteurs de projet identifiés
- Assurer une veille foncière dans les secteurs de projet : par la mise en place d'un Droit de préemption urbain (DPU) – qui peut être délégué au Grand Besançon ou à l'Etablissement foncier du Doubs – et assurer un suivi des Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) permettant d'être réactif en cas de mutations foncières, de difficultés pouvant retarder ou bloquer la mise en œuvre
- Accompagner les communes dans leurs réflexions sur l'aménagement des **secteurs de projet** (propositions d'aménagement, esquisses de projet…) et leur traduction dans les documents d'urbanisme locaux, en lien avec l'AudaB
- Possibilité d'acquisition foncière par le Grand Besançon dans ces secteurs de projets afin de favoriser la production de logements locatifs publics
- Appui des services Foncier / Habitat et Politique de la Ville du Grand Besançon auprès des communes dans le cadre de négociations foncières, de conseil sur les procédures, de stratégie foncière…
- Mobilisation des partenaires public et privé

Partenaires
Communes, services du Grand Besançon (Foncier, Habitat et Politique de la Ville, Aide aux communes), AudaB, EPF Doubs BFC, CAUE, notaires, services de l'Etat, aménageurs et constructeurs…

Budget
Coûts intégrés dans la charge de travail dédiée au conseil et à l'accompagnement des communes sur la déclinaison de la future stratégie foncière de l'agglomération, les procédures existantes, les outils à mettre en œuvre, …
Mission d'accompagnement du PLH 2013-2019 à intégrer dans le programme de travail de l'AudaB.

Calendrier
2013-2014 : localisation des secteurs de projet
2013-2018 : définition et mise en œuvre d'une stratégie foncière du Grand Besançon qui pourrait décliner de nouveaux outils, accompagnement des communes

Critères d'évaluation
- Suivi et bilan des actions entreprises : acquisitions, mesures de portage, ZAD, DUP, DPU, majoration TFPNB, suivi des DIA, préemptions, expropriations…

1.3. Produire des formes urbaines nouvelles, innovantes et durables

Objectifs

- En cohérence avec le SCoT, favoriser le développement d'habitat de qualité du point de vue architectural et environnemental, avec des formes urbaines peu consommatrices d'espaces au sein des communes de l'agglomération bisontine

- Encourager la certification des logements afin d'évaluer les opérations au regard de critères de Haute Qualité Environnementale notamment ceux liés au confort d'usage, à la maîtrise des charges et au respect de l'environnement

- Soutenir les formations professionnelles aux métiers du Bâtiment pour favoriser la construction de logements de qualité

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec les fiches 5.1 « Traduire les objectifs du PLH au niveau communal » et 5.2 « Animer et évaluer le PLH »).

- Accompagner et conseiller les communes dans le cadre de l'élaboration des PLU.

- Pour les **communes de l'armature PLH**, traduire dans le PLU (PADD, Orientations d'Aménagement et de Programmation des **secteurs de projet**…) la production d'une offre nouvelle composée à 70% de logements individuels et 30 % minimum de logements collectifs ou intermédiaires (mesure incitative pour les autres communes). Les exceptions à cette règle devront être justifiées par les communes.

- Accompagner et conseiller les communes lors des projets d'urbanisme :
    - Projets d' « Habitat innovant » (Châtillon le Duc, Les Auxons…)
    - Projets d'écoquartiers à Besançon (restructuration de l'ancienne caserne Vauban, Les Vaîtes,…)
    - …

- Accompagner les démarches de réflexion et de production d'habitat et/ou de formes urbaines innovantes proposées par des porteurs de projet associatifs, privés ou publics :
    - Projet de logements intergénérationnels développés par des organismes HLM
    - Autopromotion
    - Promotion de l'habitat évolutif permettant de modifier facilement le logement en créant une « unité de vie » (cuisine, séjour, chambre, salle de bains, toilettes). Cette notion est à inclure dès la conception des nouvelles constructions

- Renouveler et faire évoluer, si besoin, la convention de partenariat signée en 2006 et 2009 avec Cerqual et Qualitel

- Développer des partenariats public-privé pour la production d'opérations mixtes dans les **communes de l'armature PLH** du Grand Besançon. Proposer le lancement d'un appel à projets associant aménageurs/promoteurs privés et bailleurs publics dans un **secteur de projet**

- Rechercher et développer une participation aux réflexions d'évolution des formations professionnelles des métiers du bâtiment (en lien avec les évolutions de la règlementation thermique, utilisation et pose des nouveaux matériaux, …)

Partenaires
Communes, Conseil régional de l'Ordre des architectes, CAPEB, Région Bourgogne-Franche-Comté, Organismes HLM, Promoteurs constructeurs, Bureaux d'études réalisant les documents d'urbanisme locaux, Cerqual, AudaB, SMSCoT…

Budget
Mission d'accompagnement du PLH 2013-2019 lors des projets d'urbanisme et d'aménagement à intégrer dans le programme de travail de l'AudaB.

Calendrier
Application sur toute la durée du PLH 2013-2019
La traduction des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme communaux est recherchée dans les trois ans à compter de la date d'approbation du PLH.

Critères d'évaluation
- Nombre de communes et de structures accompagnées dans leur projet d'aménagement
- Suivi, évolution et aboutissement des projets
- Vérification de la mise en comptabilité des documents d'urbanisme des communes avec le PLH
- Suivi du nombre de logements construits par forme de bâti (individuel pur ou autre) à partir des permis de construire (logements commencés).

CHAPITRE 2 : PRODUIRE DES LOGEMENTS AIDES

Enjeux associés : Notion de mixité de peuplement au sein de l'agglomération, lutte contre l'évasion résidentielle, diversification de l'offre de logements

2.1. Produire une offre de logements locatifs publics (PLAI, PLUS, PLS et communal)

Objectifs

- Produire au minimum 218 logements locatifs publics conventionnés de type PLUS, logements communaux et PLAI. Pour les logements financés dans le cadre du Droit Commun, 30% seront des logements de type PLAI.

- Mobiliser le potentiel immobilier existant dans le tissu urbanisé des communes pour la production de logements locatifs publics

- Répartir l'effort de production de ces logements en fonction des niveaux d'équipements et de services des communes, en s'appuyant sur l'armature urbaine du SCoT de l'agglomération bisontine

- Préserver la mixité sociale et limiter le risque de fragilisation socio-urbaine des quartiers d'habitat social

Ces objectifs quantitatifs sont susceptibles d'évoluer en fonction des objectifs assignés par l'Etat dans le cadre de la délégation de compétences des aides à la pierre mais aussi en fonction du Programme National de Rénovation Urbaine en cours en 2018.

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec les fiches 1.1 « Territorialiser les objectifs », 4.3 « Soutenir les dispositifs d'hébergement et d'accès au logement pour les plus démunis » et 5.1 « Traduire les objectifs du PLH au niveau communal »)

- Aides financières attribuées sur les crédits du Grand Besançon :

A titre indicatif, les montants des subventions d'équilibre pour la production de logement locatif public ont été renouvelés par délibération du conseil de communauté du 17 décembre 2015 :

- 8 000 €/logement de type PLAI avec un déplafonnement jusqu'à 10 000 € pour les grandes typologies (de type V et plus)
- 6 000 €/logement de type PLUS

Ces montants bénéficient d'une bonification de 1 000 €/logement pour les localisations en dehors de Besançon.

- 10 000 €/logement pour la création d'habitat spécifique

Ces subventions sont conditionnées au respect de la réglementation thermique en vigueur (RT 2012 en construction neuve et BBC-Effinergie en rénovation).

Dans les **communes de l'armature PLH**, en priorité, les acquisitions foncières réalisées par le Grand Besançon à destination de logements locatifs publics seront mises à disposition des futurs maîtres d'ouvrage. Ces apports fonciers viendront en remplacement ou en déduction, selon les cas particuliers, des subventions apportées par la communauté d'agglomération.

Les aides indiquées pourront être modifiées en cas d'évolution des conditions de financement apporté par l'Etat et les autres partenaires financeurs (Région, ...).

Afin d'améliorer la production de logements situés en zone 3, il est proposé de réfléchir à une amélioration du barème d'application des marges locales, avec les services de l'Etat.

- Dans le cadre de la délégation de compétence signée avec l'Etat pour l'attribution des aides à la pierre :
    - Octroi des agréments PLUS et PLAI accompagnés des subventions sur crédits délégués de l'Etat (montants réévalués tous les ans)

    - Octroi des agréments PLS (agréments ciblés pour la production de structures destinées aux personnes âgées et aux jeunes). Ces agréments ne sont pas complétés par des subventions de l'Etat et du Grand Besançon.

- Garantir les emprunts (prêts construction et foncier) contractés par les porteurs de projet lors d'opération locative publique (sous réserve de respect des conditions du règlement de garantie d'emprunts du Grand Besançon)

- Taxe d'Aménagement : Inciter les communes à exonérer en totalité ou partiellement les logements publics bénéficiant d'un taux réduit de TVA, tels que les logements de type PLUS, PLS et logements communaux (logements PLAI étant exonérés de plein droit)

- Définir de manière obligatoire dans les documents d'urbanisme des **communes de l'armature PLH,** des secteurs intégrant la réalisation d'un pourcentage ou nombre précis de logements locatifs publics pour les opérations d'habitat d'une taille minimale (mesure incitative pour les autres communes).

- Finaliser le référentiel de bilan d'opération avec les bailleurs publics et s'appuyer sur ce référentiel pour analyser les demandes de subventions pour les opérations particulières

- Adaptation locale d'application du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) : exonération des quartiers identifiés dans le Contrat de Ville du Grand Besançon signé le 21 février 2015, à savoir :
    - 5 Quartiers prioritaires situés à Besançon (fixés par décret du 03/07/2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville) :
        - Planoise (NPNRU d'intérêt national),
        - Grette (NPNRU d'intérêt régional),
        - Montrapon,
        - Clairs-Soleils,
        - Orchamps-Palente
    - 3 quartiers situés à Besançon appartenant à l'ancienne géographie prioritaire et devenant de fait des quartiers en veille « active » (article n°13 de la loi du 21 février 2014) :
        - Battant
        - Amitié
        - Vareilles
    - 5 quartiers / secteurs en observation :
      A Besançon
        - Cité Viotte
        - Pelouse et Schlumberger
        - Rosemont-Pesty
        - Les Hauts de Saint Claude

      A Novillars
        - Cité Curie-Pasteur

Partenaires
Communes, Services de l'Etat (DDT du Doubs, DREAL), Opérateurs publics et privés (organismes HLM, SEM, promoteurs privés), Caisse des Dépôts et Consignations, Collecteurs du 1 %, Département du Doubs, …

Budget
Création d'un budget en AP-CP « Subventions logements publics – offre nouvelle 2013-2019 » estimé à 7,1 M d'€

Calendrier
Application sur toute la durée du PLH 2013-2019
La traduction des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme communaux est recherchée dans les trois ans à compter de la date d'approbation du PLH.

Critères d'évaluation

- Suivi de la programmation et de la réalisation des logements locatifs publics conventionnés de type PLUS, PLAI et logements communaux : nombre de logements programmés et réalisés au regard des objectifs définis.
- Suivi de l'état d'avancement des opérations programmées et commencées transmis annuellement par les différents organismes au Grand Besançon et présentées aux membres de la Commission Habitat, Politique de la Ville et Gens du voyage une fois par an.
- Vérifier la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes avec le PLH.

2.2. Favoriser l'accession à la propriété

Objectifs

- Afin de lutter contre l'évasion résidentielle, favoriser une accession à la propriété sécurisée et de qualité et maintenir ainsi 50 ménages primo-accédants dans l'agglomération bisontine.

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec la fiche 3.2 « Améliorer le parc privé existant »)

- Instaurer un dispositif d'aide directe (subvention) et indirecte (bonification d'intérêts d'emprunt) favorisant l'acquisition d'un logement à Besançon ou dans les communes périphériques, dont les principes seraient les suivants :
    - Subvention de 4 000 à 7 000 € *
    - Prise en charge des intérêts d'une partie de l'emprunt contracté *

    * en fonction de la composition de la famille, de la nature de l'acquisition (dans le neuf ou dans l'ancien), et de la localisation de l'opération

    - Ce dispositif vise les ménages primo-accédants, dont les revenus sont inférieurs soit au plafond de ressources permettant l'accès à un logement social, soit à celui du Prêt à Taux Zéro Plus (PTZ+) fixé par l'Etat

    - Les demandes d'aide des ménages ayant pour projet d'acquérir un logement proposé à la vente par un organisme public seront prioritaires

    - Pour les logements anciens, ce dispositif pourra être couplé avec les aides validées dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial afin de réaliser, dans les 2 ou 5 ans, des travaux de rénovation et d'amélioration de la performance énergétique

- Conventionnement avec les organismes prêteurs tels que le Crédit Foncier de France, …

- Proposition d'un partenariat à mener, par exemple avec l'ADIL du Doubs, afin de renseigner et d'accompagner les ménages intéressés par ce dispositif au montage de leur dossier

Partenaires
ADIL du Doubs, Etablissements bancaires, Agences Immobilières, Promoteurs et Constructeurs

Budget
Accession sociale à la propriété : Budget de 220 000 € par an, à partir de 2014, avec un objectif de 50 opérations financées.
Partenariat signé avec une structure telle que l'ADIL du Doubs accompagné d'une subvention.

Calendrier
2013 : mobilisation des acteurs, conventionnement avec les banques distributrices
2014-2018 : mise en œuvre du dispositif

Critères d'évaluation
- Suivi du nombre de ménages aidés au regard des objectifs définis : typologie du ménage, typologie du logement, localisation… ;
- Bilan qualitatif et quantitatif de l'accompagnement apporté par l'ADIL du Doubs

CHAPITRE 3 : AGIR SUR LE PARC EXISTANT

FICHE 3.

Enjeux associés : réhabilitation, amélioration qualité énergétique, production logements conventionnés privés, intégration du parc locatif public dans les quartiers hors ANRU, lutte contre l'évasion résidentielle…

3.1.Améliorer le parc public

Objectifs

- Accompagner la politique de rénovation urbaine engagée dans la ville de Besançon : quartier ANRU et autres quartiers d'habitat public

- Favoriser l'intégration urbaine des quartiers d'habitat public du Grand Besançon

- Améliorer la performance énergétique, l'accessibilité et l'adaptabilité des logements locatifs publics existants

- Contribuer au changement de comportement des ménages face à l'augmentation du coût de l'énergie et la rareté des ressources (énergie, eau, déchets…)

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec la fiche 4.1 « Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées »)

- Accompagner, avec l'AudaB, les réflexions de rénovation urbaine menées par les communes sur lesquelles il existe un parc de logements locatifs publics.

- Soutenir une éventuelle candidature des quartiers d'habitat social de Besançon à l'éligibilité d'un second Programme National de Rénovation Urbaine.

- Participer à la réhabilitation énergétique du parc public au travers de l'action LOG 3.1 du PCET du Grand Besançon 2012-2014 « Mobiliser les financements pour impulser la réhabilitation énergétique du parc social public » en améliorant 3 000 logements publics sur la durée du PLH, soit une moyenne de 500 logements par an (voir en annexes la fiche détaillée des conditions d'attribution de cette aide)

- Coupler la réhabilitation énergétique des logements avec une amélioration qualitative de l'accessibilité des logements et une réflexion sur l'intégration du bâtiment dans le quartier ou du quartier dans la ville.

- Garantir les emprunts contractés par les organismes HLM lors d'opération de réhabilitation (sous réserve de respect des conditions du règlement de garantie d'emprunts du Grand Besançon)

- Accompagner les démarches de sensibilisation, d'information et d'animation destinées au plus grand nombre : organismes HLM, locataires, scolaires… afin de contribuer au changement de comportement des ménages en termes de préservation des ressources (dispositif « Fontaine-Eco 2 »…)

- Renouveler, et faire évoluer si besoin, la convention de partenariat signée en 2009 avec l'association Qualitel et Cerqual (prise en charge des frais de certification)

Partenaires
Services de l'Etat (DDT du Doubs, DREAL), Organismes HLM, Communes, Département du Doubs, Région Franche Comté, Caisse des Dépôts et Consignations, ADEME, AudaB, Cerqual, CAUE (Espace Info Energie)…

Budget
Budget validé dans le cadre du PCET 2012-2014 :
Réhabilitation du parc public : 1 700 000 M€ sur 2013-2014 pour l'amélioration énergétique (budget validé dans le cadre du PCET 2012-2014).
Le financement de l'amélioration énergétique des logements locatifs publics au-delà de 2014 a été réévalué dans le cadre du PCAET 2015-2018.

200 000 € par an sont affectés à l'amélioration de l'accessibilité et aux travaux d'adaptabilité des logements publics.
Participation au financement du dispositif « Fontaine Eco 2 » (intégrée dans le budget du service environnement et cadre de vie du Grand Besançon).
Budget « Participation Etudes Habitat des Communes » : 30 000 € pour participer, notamment, aux réflexions des communes en matière de rénovation urbaine.

Calendrier
2013-2014 : mise en œuvre des actions du PCET 2012-2014 (800 logements réhabilités au minimum)
2015-2019 : poursuite des actions en lien avec le PCAET 2015-2018

Critères d'évaluation
- Nombre de logements réhabilités
- Type de travaux réalisés (amélioration de la performance énergétique, amélioration qualitative des logements et des communs, accessibilité)
- Gain énergétique des différentes rénovations thermiques

3.2.Améliorer le parc privé

Objectifs

- Favoriser la mise sur le marché locatif privé de logements à loyer modéré et économes en énergie à travers différents dispositifs (OPAH, PIG, conventionnement sans travaux…)

- Améliorer la performance énergétique des logements et l'adaptabilité du parc privé existant

- Contribuer au changement de comportement des ménages face à l'augmentation du coût de l'énergie et la rareté des ressources (énergie, eau, déchets…)

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec les fiches 4.1 « Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées », 4.2 « Répondre aux besoins des jeunes et étudiants » et 4.3 « Soutenir les dispositifs d'hébergement et d'accès au logement pour les plus démunis »)

Concernant les Propriétaires Occupants :
- Participer à la lutte contre la précarité des ménages au travers de la déclinaison de l'action LOG 1.1 du PCET du Grand Besançon 2012-2014 « Renforcer les subventions de l'agglomération et mobiliser le fond d'aide à la rénovation thermique pour lutter contre la précarité énergétique » : Mise en œuvre d'une aide à l'amélioration de la performance énergétique des logements à destination des propriétaires occupants modestes. (Voir en annexes la fiche détaillée des conditions d'attribution de cette aide)
- Dans le prolongement de l'OPAH 2009-2012, définir l'(es) outil(s) approprié(s) pour favoriser le maintien à domicile des propriétaires occupants, améliorer l'adaptabilité des logements privés, identifier et traiter les logements insalubres (OPAH, PIG…)
- En lien avec la chef de projet du PDALHPD, analyser les raisons de la non réalisation des travaux d'amélioration par les ménages relevant du PDALHPD (difficultés financières ? montage du dossier ? autres ?) et réfléchir aux réponses à apporter pour la résorption de ces difficultés

Concernant les Propriétaires Bailleurs :
  - Inciter les propriétaires bailleurs à améliorer l'isolation thermique de leur logement au travers de la déclinaison de l'action LOG 2.3 du PCET du Grand Besançon 2012-2014 « Soutenir financièrement les travaux d'amélioration de l'isolation des logements du parc privé » par la mise en œuvre d'une aide pour la réalisation des travaux d'isolation des logements conventionnés avec l'Anah ou des logements non conventionnés. Dans ce dernier cas, il sera demandé un engagement du bailleur à procéder à un gel des loyers (Voir en annexes la fiche détaillée des conditions d'attributions de cette aide)
- Dans le prolongement de l'OPAH 2009-2012, définir l'(es) outil(s) approprié(s) pour favoriser la location de logements privés de qualité à des ménages modestes (OPAH, PIG…).
- Lors de l'étude des projets en CLAH, le Grand Besançon portera une vigilance particulière à la localisation et les coûts de sortie, c'est-à-dire le loyer et les charges, des logements LCTS et PST

Concernant l'habitat dégradé :
- Demander un droit d'accès à l'ORHTI (Outil de repérage et de traitement de l'habitat indigne) lorsque celui-ci sera opérationnel dans le département du Doubs
- Accompagner l'identification et le traitement des logements dégradés, l'un des thèmes prioritaires de l'Anah, dans le cadre des poursuites de l'OPAH du Grand Besançon ou du PIG « Lutte contre l'habitat indigne » sous maîtrise d'ouvrage du Département du Doubs
- Lors du montage des dossiers, une attention particulière sera apportée à l'adéquation entre le poste « loyer + charges » et le niveau de ressources des ménages, après la réalisation des travaux, afin de maintenir les ménages dans le logement.

Concernant les copropriétés :

- Réaliser une cartographie des copropriétés présentes dans le territoire du Grand Besançon
- Assurer un conseil auprès des propriétaires et des syndicats de copropriétés au travers de la déclinaison de l'action LOG 2.1 du PCET du Grand Besançon 2012-2014 « Sensibiliser, informer, conseiller les ménages et les copropriétés »
- Réfléchir à la mise en place d'un soutien aux copropriétaires, dans leur recherche de financements pour la réalisation de travaux d'amélioration des copropriétés, à travers un dispositif d'ingénierie technique (anticipation des charges collectives de copropriété réévaluées suite aux travaux, …) et administrative (constitution des dossiers de subvention…)

De manière générale :

- Accompagner les démarches de sensibilisation, d'information et d'animation destinées au plus grand nombre : propriétaires occupants et bailleurs, locataires, scolaires, … afin de contribuer au changement de comportement des ménages en termes de préservation des ressources

- Accompagner la réalisation d'audits énergétiques de logements anciens, commandités par les communes

- Participer au dispositif de mutualisation de la collecte et de la vente des certificats d'économies d'énergie au niveau du Grand Besançon en contrepartie des aides financières apportées aux ménages pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique dans leur logement

- Rechercher et développer un partenariat avec la CAPEB pour faciliter la réalisation de travaux dans des logements dégradés

Partenaires

Propriétaires occupants et bailleurs, Services de l'Etat (DDT du Doubs, DREAL), Anah, Banques, SOLIHA, Communes, Département du Doubs, Région Franche Comté, ADEME, CAPEB, Syndics de copropriété, CAUE (Espace Info Energie), AudaB…

Budget

Budget prévisionnel sur la période 2013-2019 : 625 000 € par an en investissement (subventions) et 250 000 € en fonctionnement (animation / participation à des dispositifs)
Budget validé dans le cadre du PCET 2012-2014 : Subventions pour propriétaires privés pour lutter contre la précarité énergétique et l'amélioration de l'isolation des logements : 1 350 000 € pour 2013 et 2014
Le financement de l'amélioration du parc privé au-delà de 2014 a été réévalué dans le cadre PCAET 2015-2018.
Participation au financement du dispositif « Fontaine Eco 2 » (intégrée dans le budget du service environnement et cadre de vie du Grand Besançon)
Budget « Participation Etudes Habitat des Communes » : 30 000 € pour, notamment, participer au financement d'audit énergétique de logements anciens.
Mission d'accompagnement du PLH 2013-2019 à intégrer dans le programme de travail de l'AudaB.

Calendrier

2013-2014 : mise en œuvre des actions du PCET 2012-2014 ; réflexion et mise en application du dispositif faisant suite à l'OPAH 2009-2012
2015-2019 : poursuite des actions, en fonction PCAET 2015-2018 et des dispositifs faisant suite à l'OPAH

Critères d'évaluation

- Nombre de logements réhabilités
- Type de travaux réalisés (amélioration de la performance énergétique, amélioration qualitative des logements et des communs, accessibilité)
- Gain énergétique des différentes rénovations thermiques
- Nombre de logements en sortie d'insalubrité

CHAPITRE 4 : REPONDRE AUX POPULATIONS SPECIFIQUES

Enjeux associés : mixité de peuplement au sein de l'agglomération, accompagnement du vieillissement de la population et du handicap, accès au logement des jeunes, réponses aux besoins du public relevant du PDALHPD

4.1.Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées

Objectifs

- Permettre la production de logements neufs adaptés aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées

- Favoriser l'accessibilité et l'adaptabilité des logements existants

- Faciliter le parcours résidentiel des ménages vieillissants désirant quitter leur logement

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec les fiches 3.1 « Améliorer le parc public » et 3.2 « Améliorer le parc privé »)

- Octroi des agréments PLS : agréments ciblés pour la production de structures destinées aux personnes âgées ou personnes handicapées et aux logements PST. Ces agréments ne sont pas complétés par des subventions de l'Etat et du Grand Besançon.

- Garantir les emprunts contractés par les porteurs de projet de logement ou d'hébergement à destination des personnes âgées ou personnes handicapées (sous réserve de respect des conditions du règlement de garantie d'emprunts du Grand Besançon)

- Aider financièrement les ménages modestes de façon préventive dans la réalisation de travaux d'amélioration de l'accessibilité et adaptabilité des logements

- Aider financièrement les bailleurs publics lors de travaux de réhabilitation de leur parc

- Réflexion pour une éventuelle labellisation « logement accessible » au sein de l'agglomération pour les logements réhabilités ayant connu des travaux spécifiques liés à l'accessibilité/l'adaptation pour les personnes à mobilité réduite (respect d'un cahier des charges, soutien financier, ...)

- Accompagner les porteurs de projet (communes, organismes publics…) dans la création de projets d'habitat intergénérationnel ou structures (hébergement ou logements) pour personnes âgées et/ou handicapées.

- Promouvoir l'habitat évolutif permettant de modifier facilement le logement en créant une « unité de vie » (cuisine, séjour, chambre, salle de bains, toilettes). Cette notion est à inclure dès la conception des nouvelles constructions.

- Construire une stratégie d'aménagement du territoire relative aux personnes âgées, en lien avec la démarche initiée par le SCoT de l'agglomération bisontine

- Se rapprocher de la MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées) pour améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logements accessibles et adaptés.

Partenaires
Organismes HLM, Caisse des Dépôts et Consignations, Communes, Département du Doubs, Porteurs de projet, AudaB, SMSCoT, ANAH, SOLIHA, MDPH, …

Budget
Budget « Participation Etudes Habitat des Communes » : 30 000 € pour, notamment, financer des études pour la création de projets d'habitat intergénérationnel ou structures pour personnes âgées et/ou handicapées
Aides financières pour la réalisation de travaux d'amélioration de l'accessibilité et adaptabilité des logements locatifs publics et privés (voir les fiches précédentes 3.1 et 3.2)
Mission d'accompagnement du PLH 2013-2019 à intégrer dans le programme de travail de l'AudaB.

Calendrier
Application sur toute la durée du PLH 2013-2019

Critères d'évaluation

- Nombre et type de logements pour personnes âgées ou handicapées
- Nombre de places de structures créées pour personnes âgées et/ou handicapées
- Nombre de logements publics et privés réhabilités avec amélioration de l'accessibilité et/ou de l'adaptabilité

4.2.Répondre aux besoins des jeunes et étudiants

Objectifs

- Permettre la production (projets clairement identifiés) et la réhabilitation de logements répondant aux besoins des jeunes en insertion, étudiants, jeunes en formation par alternance et apprentis

- Concourir à la maîtrise du niveau des loyers des logements existants du parc privé à destination des jeunes

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec la fiche 3.2 « Améliorer le parc privé »)

- Dans les **communes de l'armature PLH**, mobiliser les propriétaires de logements locatifs privés dans le but de les louer à des jeunes en insertion, apprentis, étudiants et jeunes en formation par alternance :
    - en les incitant à la réalisation de travaux d'amélioration,
    - dans le cadre d'un dispositif spécifique à créer : accompagner des propriétaires bailleurs dans la réalisation des travaux, la procédure de conventionnement, la mise en location de leur logement, puis concourir à la recherche de bonnes relations entre les propriétaires et les jeunes /étudiants

- Octroi des agréments PLS ciblés sur des structures destinées aux jeunes (projets clairement identifiés). Ces agréments ne sont pas complétés par des subventions de l'Etat et du Grand Besançon.

- Garantir les emprunts contractés par les porteurs de projet de logement ou d'hébergement à destination des jeunes : jeunes en insertion, étudiants, jeunes en formation par alternance, apprentis… (sous réserve de respect des conditions du règlement de garantie d'emprunts du Grand Besançon)

- Accompagner les réflexions des porteurs de projet pour la création de projets de logements et d'hébergement à destination des jeunes, tels que les projets financés dans le cadre du PIA (Programme d'Investissements d'Avenir) relatif à la formation en alternance

- Actualiser la connaissance du logement étudiant au travers d'une observation spécifique menée par l'AudaB

Partenaires
Propriétaires bailleurs, Caisse des dépôts et consignations, SOLIHA, Ville de Besançon, CROUS, résidences étudiantes, AudaB…

Budget
Budget et moyens humains nécessaires à la mise en place du dispositif d'accompagnement des propriétaires bailleurs (gestion par la CAGB ou signature d'un partenariat avec une structure extérieure) à définir en 2014
Mission d'accompagnement et d'observation du PLH 2013-2019 à intégrer dans le programme de travail de l'AudaB.

Calendrier
2014 : Réflexion sur la mise en place d'un dispositif spécifique d'accompagnement des propriétaires bailleurs
2015-2019 : mise en œuvre du dispositif d'accompagnement spécifique
Application sur toute la durée du PLH 2013-2019 pour les autres actions

Critères d'évaluation

- Création et mise en œuvre du dispositif spécifique d'accompagnement des propriétaires
- Nombre de projets de logements et d'hébergements pour les jeunes accompagnés par le Grand Besançon

4.3.Soutenir les dispositifs d'hébergement et d'accès au logement pour les plus démunis

Objectifs

- Offrir des solutions d'hébergement et d'accès au logement des personnes les plus démunies

- Mettre en œuvre dans le Grand Besançon les actions du PDALHPD du Doubs 2012-2016 : fiche 1.3 « Articuler le PDALHPD avec les autres politiques publiques », fiche 2.1 « Adapter l'offre pour les ménages les plus en difficulté », fiche 2.2 « Développer la prise en charge des ménages du PDALHPD par les bailleurs sociaux », et la fiche 3.1 « Evaluer le dispositif pour améliorer son efficacité »

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec les fiches 0 « 2.1. Produire une offre de logements locatifs publics (PLAI, PLUS, PLS et communal) *», 3.2 « Améliorer le parc privé » et 4.4 « Assurer l'accueil des gens du voyage »)*

- Participer, avec les acteurs concernés dont la DDCSPP et la structure de pilotage du PDALHPD, aux futures réflexions portant sur les problématiques suivantes afin d'y apporter des solutions dans le Grand Besançon :
    - Réduction de la capacité d'hébergement d'urgence sur Besançon, suite à la démolition du « Forum » à Planoise ;
    - Nécessité de création d'une résidence hôtelière à vocation sociale afin de répondre aux besoins des personnes en détresse sociale ;
    - Besoin d'aide à la création de structures adaptées pour des publics souffrant de troubles psychologiques et / ou des jeunes sans ressources, jeunes sortant de structures pour enfants handicapés, sortant d'établissements de l'Aide Sociale à l'Enfance ;
    - Réponses à apporter en termes de logement pour des personnes vieillissantes en grande précarité ;
    - Recherche de réponses adaptées au profil des ménages faisant partie de la communauté des Gens du voyage en voie de sédentarisation (voir la fiche 4.4 « Assurer l'accueil des gens du voyage» du présent PLH) ;
    - Tendre vers une maîtrise des coûts de sortie, c'est-à-dire le loyer et les charges, des logements LCTS et PST. Contribuer au changement de comportement des ménages relevant du PDALHPD pour maîtriser les charges liées à l'énergie et à l'eau (voir la fiche 3.2 « Améliorer le parc privé » du présent PLH)

- Participer à la réussite du dispositif « Habitat Adapté et Spécifique » piloté par la Ville de Besançon :
    - Participer aux réunions organisées par la Ville de Besançon ;
    - Informer et sensibiliser les élus de l'intérêt de la production de cette offre de logement. Si besoin, faciliter la recherche de logements et des échanges avec des communes périphériques de Besançon
    - Faciliter l'acquisition-amélioration ou la construction de logement adapté et spécifique dans le parc locatif public (objectif de production de 2 logements par an) via l'attribution d'une aide financière de 10 000 € par logement en complément de la subvention d'équilibre. Développer ce type de dispositif dans le parc privé conventionné (objectif de production de 2 logements par an).

Partenaires
Structure de pilotage du PDALHPD, Services de l'Etat (DDCSPP), Département du Doubs, Organismes HLM, Propriétaires bailleurs, SOLIHA, …

Budget
Budget relatif à l'aide spécifique pour l'acquisition amélioration et la construction de logement adapté intégré dans l'AP-CP « Subvention logements publics – offre nouvelle 2013-2019 » pour le parc public et dans le budget « Subventions propriétaires privés » pour le parc privé
Budget nécessaire au soutien financier pour la création de structures dédiées à des personnes atteintes de troubles psychologiques, de structures pour personnes âgées vieillissantes en grande précarité à définir en fonction de l'état d'avancement des réflexions (à partir de 2014)

Calendrier
Application sur toute la durée du PLH 2013-2019

Critères d'évaluation
- Nombre de logements spécifiques soutenus financièrement
- Mise en œuvre des actions du PLH répondant au programme d'actions du PDALHPD
- Aide à la création d'une résidence hôtelière à vocation sociale
- Aide à la création de structures adaptées aux personnes souffrant de troubles psychologiques, …
- Réponses apportées aux familles appartenant à la communauté des gens du voyage en voie de sédentarisation
- Réponses apportées au logement des personnes vieillissantes en grande précarité

4.4.Assurer l'accueil des gens du voyage

Objectifs

- Travailler à la mise en conformité de la Communauté d'Agglomération aux objectifs du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage qui devrait être adopté en début d'année 2013

- Participer aux actions déjà engagées et à venir en matière d'accompagnement social des usagers

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec les fiches 1.2 «Mobiliser du foncier pour l'habitat », 4.3 « Soutenir les dispositifs d'hébergement et d'accès au logement pour les plus démunis », 5.1 « Traduire les objectifs du PLH au niveau communal » et 5.2 « Animer et évaluer le PLH »)

- Poursuivre la gestion externalisée des aires de passages et d'accueil (aujourd'hui, les aires de la Malcombe, Pirey et Saône et de Thise) et en généraliser le fonctionnement aux futurs sites aménagés par le Grand Besançon.

- Mettre en place une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) afin d'accompagner les usagers sédentaires vivant sur l'aire d'accueil de la Malcombe vers des parcours résidentiels adaptés à leurs besoins dans le double objectif d'apporter une offre d'habitat correspondant aux aspirations des voyageurs sédentaires et de redonner à l'aire de la Malcombe sa vocation initiale d'aire d'accueil de courts séjours à destination des voyageurs de passage.

- Création d'un terrain temporaire sommairement aménagé d'une quinzaine de caravanes (accès aux fluides et équipements mobiles) sur la commune de Besançon afin d'assurer l'accueil des voyageurs de passage (regroupements familiaux et/ou professionnels, accueil de familles accompagnant une personne hospitalisée), des sédentaires lors des fermetures annuelles, des petits groupes pendant la période agitée des grands passages et éventuellement des forains.

- Création et aménagement par le Grand Besançon de 2 terrains familiaux par secteur de l'agglomération (6 secteurs soit 12 terrains familiaux) dans la perspective d'offrir aux voyageurs, souhaitant un ancrage territorial, des lieux de stationnement permettant d'allier la sédentarisation à la conservation du mode de vie en caravane.

- Recherche conjointe avec les services de l'Etat et du Département du Doubs d'un terrain temporaire (environ 4 hectares) situé sur le territoire du Grand Besançon (utilisation partagée avec les terrains de très grands passages à Montbéliard et dans le département du Doubs) faisant office d'aire de très grands passages en vue d'assurer l'accueil des groupes dont la taille dépasse la capacité maximale de l'aire de grands passages de Thise (90 caravanes).

- Financement par le Grand Besançon des actions d'accompagnement des familles en voie de sédentarisation

- Poursuite du financement par le Grand Besançon des actions d'accompagnement social en faveur des usagers des aires d'accueil (insertion professionnelle, accès aux soins, aux services, aux loisirs et à la culture).
- Poursuite du financement par le Grand Besançon des antennes scolaires mobiles et constitution d'un groupe de travail dédié à la scolarisation des enfants du voyage.

Partenaires
Communes, Services de l'Etat (DDT du Doubs, Préfecture), Département du Doubs, Associations, …

Budget
PPIF 2012 – 2016 (voté) :
- 780 000€ en investissement
- 2 150 000€ en fonctionnement

Budget prévisionnel 2013 – 2019 :
- 1 300 000€ en investissement
- 3 350 000€ en fonctionnement

Calendrier
2013-2019 : construction de 12 terrains familiaux
2013-2015 : mise en œuvre de la MOUS sur l'aire de la Malcombe
2013 : aménagement d'un terrain de délestage provisoire sur la Ville de Besançon et mise à disposition d'un terrain de très grands passages
2013-2019 : accompagnement à la sédentarisation et accompagnement social des usagers

Critères d'évaluation
- Nombre de terrains familiaux créés
- Mise à disposition d'une aire de très grands passages et d'une aire de délestage
- Qualité de gestion et d'utilisation des aires d'accueil
- Suivi du nombre de stationnements irréguliers sur le territoire
- Suivi des inscriptions des usagers au registre du commerce
- Evaluation des actions d'accompagnement social des gens du voyage en voie de sédentarisation et des usagers des aires d'accueil
- Suivi du taux de scolarisation des enfants du voyage

CHAPITRE 5 : FAVORISER LA MISE EN OEUVRE ET EVALUER

5.1.Traduire les objectifs du PLH au niveau communal

Objectifs

- Accompagner les communes du Grand Besançon dans la traduction des objectifs définis par le PLH, notamment dans les documents d'urbanisme

- Favoriser les opérations de construction en site urbanisé (dents creuses, mobilisation de logements vacants, rénovation, démolition-reconstruction…) dans l'ensemble des communes

- Optimiser le foncier en facilitant la densité des projets, en cohérence avec les objectifs du SCoT de l'agglomération bisontine

- Favoriser l'émergence de formes d'habitat innovantes

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec les fiches 1.1 « Territorialiser les **objectifs** *», 1.2 « Mobiliser du foncier pour l'habitat », 1.3 « Produire des formes urbaines nouvelles, innovantes et durables », 2.2 « Produire une offre de logements locatifs publics (PLAI, PLUS, PLS et communal) » et 5.2 « Animer et évaluer le PLH »)*

- En amont de l'élaboration/révision des documents d'urbanisme, identifier les **secteurs de projets** des communes du Grand Besançon : zones à urbaniser, zones à optimiser, patrimoine bâti à requalifier
- Lors de l'élaboration/révision des documents d'urbanisme, traduire les objectifs du PLH :
    - Dans le PADD : orientations générales en matière de politique de l'habitat de la commune en lien avec les objectifs du PLH (offre, diversité, équilibre)
    - Dans les orientations d'aménagement et de programmation des **secteurs de projets** : objectifs du ou des programme(s) envisagé(s) (nombre et typologie des logements…)
    - Dans le règlement : dispositifs et mesures réglementaires permettant la mise en œuvre de la politique d'habitat retenue par la commune.

Ces éléments permettront à l'agglomération du Grand Besançon d'apprécier la compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs du PLH.

- Ingénierie de conseil (Grand Besançon, AudaB…) mis à disposition des communes pour atteindre les objectifs du PLH (aspects règlementaires, techniques, financiers, exemples de montage d'opérations…)

Partenaires
Communes, AudaB, EPF Doubs BFC, …

Budget
Coûts intégrés dans la charge de travail dédiée au suivi de l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme communaux (articulation et coordination entre la chargée de mission Aménagement et le service Habitat et Politique de la Ville du Grand Besançon). Accompagnement des communes à renforcer au sein du service Habitat et Politique de la Ville.
Mission d'accompagnement du PLH 2013-2019 à intégrer dans le programme de travail de l'AudaB.

Calendrier
Traduction des objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme communaux recherchée dans les trois ans à compter de la date d'approbation du PLH.

Critères d'évaluation
- Analyse des documents d'urbanisme communaux au regard des objectifs définis par le PLH
- Suivi des **secteurs de projet** identifiés : état d'avancement des projets (projet d'urbanisation, blocage…)

5.2.Animer et évaluer le PLH

Objectifs

- Etablir un bilan régulier de l'état d'avancement du PLH 2013-2019 en le confrontant aux conclusions d'une observation des marchés locaux de l'habitat

- Proposer aux élus et acteurs de l'habitat présents sur l'agglomération bisontine des temps réguliers d'échanges et de réflexion sur différentes thématiques en lien avec le PLH

Actions mises en œuvre
(Actions en lien avec l'ensemble des fiches de ce présent PLH)

- Réaliser et présenter régulièrement un bilan de l'état d'avancement du PLH au vu des objectifs initiaux et procéder à une évaluation à mi-parcours

- En s'appuyant sur l'AudaB, animer le réseau d'acteurs locaux et élus du Grand Besançon au travers de visites-terrain, présentations, publications diverses ou des observatoires locaux de l'habitat … sur différentes thématiques spécifiques du PLH, qui pourraient être :
    - « Développer la VEFA en périphérie de Besançon, intérêts et limites ? »
    - « La stratégie foncière… Quels outils et quelle mobilisation des élus ? »
    - « Formes urbaines, formes d'habitat, formes architecturales… De quoi parle-t-on ? »
    - « Le logement pour personnes âgées, une solution d'avenir ? »
    - Visite d'opérations récentes (logement public, éco-quartier, autopromotion…)

- Finaliser l'observatoire de la production de logements locatifs publics réalisé en partenariat avec Pays de Montbéliard Agglomération

- Poursuivre l'observatoire de l'habitat du PLH du Grand Besançon en lien avec l'Observatoire Départemental de l'Habitat piloté par le Département du Doubs afin de poursuivre la concertation entre collectivités œuvrant en matière d'habitat dans le Doubs

Partenaires
Département du Doubs, Pays de Montbéliard Agglomération, AudaB, acteurs locaux de l'habitat et la politique de la ville (aménageurs, constructeurs, bailleurs, notaires…),…

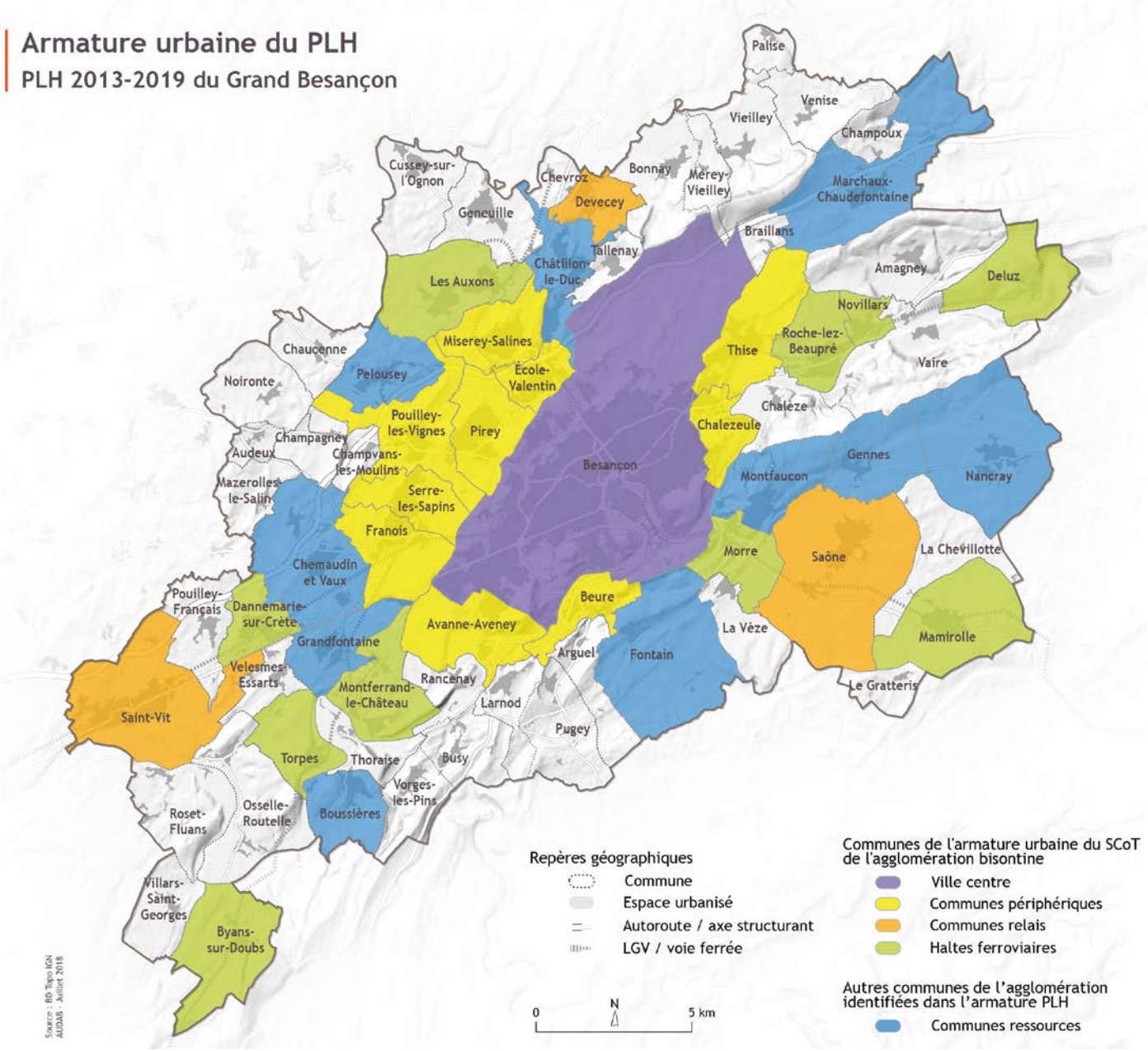
Budget
Mission d'animation et d'évaluation du PLH 2013-2019 à intégrer dans le programme de travail de l'AudaB.
Organisation de visites, édition de publications, … : 3 000 € par an à partir de 2014

Calendrier
Bilan annuel de l'état d'avancement du PLH.
Evaluation à mi-parcours.
Traitement d'une thématique différente chaque année, déclinée en visites, publications et/ou temps d'échanges…

Critères d'évaluation
- Nombre de thématiques traitées
- Participation des acteurs
- Nombre et type d'animations mises en place (productions écrites, rencontres, visites…)

TERRITORIALISATION

Présentation des objectifs de production de logements répartis entre toutes les communes de l'agglomération du Grand Besançon.



Territorialisation des objectifs de production de logements du PLH 2013-2019 du Grand Besançon :

Rythme annuel moyen de production de logements : bilan et objectifs

Communes historiques du Grand Besançon

		Bilan de construction - tous logements de 2013 à 2016 (rythme annuel)	Objectifs de construction - tous types de logements (ryhtme annuel)	- dont logements conventionnés Objectifs minimaux de construction (ryhtme annuel)
ARMATURE PLH	**BESANCON**	**380,0**	**728,0**	**128,0**
	COMMUNES PERIPHERIQUES	**113,0**	**135,2**	**28,6**
	AVANNE-AVENEY	0,5	14,0	2,8
	BEURE	3,5	3,2	0,6
	CHALEZEULE	3,0	10,0	2,0
	ECOLE-VALENTIN	22,5	14,0	2,8
	FRANOIS	22,0	14,0	2,8
	MISEREY-SALINES	14,3	16,0	3,2
	PIREY	4,8	18,0	4,0
	POUILLEY-LES-VIGNES	7,5	14,0	2,8
	SERRE-LES-SAPINS	27,5	18,0	4,0
	THISE	7,5	14,0	3,6
	COMMUNE RELAIS	**7,3**	**24,0**	**4,0**
	SAONE	7,3	24,0	4,0
	HALTES FERROVIAIRES	**56,3**	**83,2**	**18,0**
	LES AUXONS	5,5	20,0	4,8
	DANNEMARIE-SUR-CRETE	9,8	10,0	2,0
	DELUZ	1,3	1,2	0,0
	MAMIROLLE	9,3	8,0	2,0
	MONTFERRAND-LE-CHATEAU	18,0	12,0	2,4
	MORRE	2,0	8,0	1,6
	NOVILLARS	0,8	8,0	1,6
	ROCHE-LEZ-BEAUPRE	7,5	8,0	2,0
	TORPES	3,0	8,0	1,6
	COMMUNES RESSOURCES	**86,8**	**88,4**	**18,6**
	BOUSSIERES	9,0	8,0	1,6
	CHATILLON-LE-DUC	3,8	10,0	2,4
	CHEMAUDIN-ET-VAUX	20,8	13,2	2,6
	FONTAIN	2,0	4,4	0,8
	GRANDFONTAINE	19,8	10,0	2,0
	GENNES	5,5	4,0	0,8
	MARCHAUX-CHAUDEFONTAINE	4,0	10,8	2,0
	MONTFAUCON	10,5	10,0	2,4
	NANCRAY	5,0	8,0	2,0
	PELOUSEY	6,5	10,0	2,0
	AUTRES COMMUNES	**56,5**	**39,8**	**3,0**
	AMAGNEY	14,8	2,0	0,0
	ARGUEL	1,0	1,2	0,0
	AUDEUX	1,0	1,2	0,0
	BRAILLANS	2,0	1,6	0,0
	BUSY**	5,0	3,2	0,6
	CHALEZE **	0,5	2,4	0,6
	CHAMPAGNEY	2,0	1,2	0,0
	CHAMPOUX	0,7	0,8	0,0
	CHAMPVANS-LES-MOULINS	0,5	1,2	0,0
	CHAUCENNE	3,5	2,4	0,4
	CHEVILLOTTE	1,0	0,8	0,0
	GRATTERIS	0,0	0,8	0,0
	LARNOD**	7,8	2,4	0,4
	MAZEROLLES-LE-SALIN	0,5	0,8	0,0
	NOIRONTE	2,0	1,2	0,0
	OSSELLE-ROUTELLE	2,0	3,2	0,0
	PUGEY	1,0	2,0	0,0
	RANCENAY	6,5	1,2	0,0
	TALLENAY	1,0	1,2	0,0
	THORAISE	1,3	1,2	0,0
	VAIRE	3,5	3,4	0,4
	VEZE	2,0	1,2	0,0
	VORGES-LES-PINS**	1,3	3,2	0,6
	TOTAL Ex-CAGB	**699,8**	**1 098,6**	**200,2**

Rythme annuel moyen de production de logements

Nouvelles communes du Grand Besançon

		Bilan de construction - tous logements de 2013 à 2016 (rythme annuel)	Objectifs de construction - tous types de logements (ryhtme annuel)	- dont logements conventionnés Objectifs minimaux de construction (ryhtme annuel)
ARMATURE PLH	**COMMUNE RELAIS**	**25,0**	**40,6**	**10,0**
	DEVECEY	5,8	10,0	2,0
	SAINT-VIT	19,3	30,6	8,0
	HALTES FERROVIAIRES	**10,3**	**8,0**	**2,0**
	BYANS-SUR-DOUBS	10,3	8,0	2,0
	AUTRES COMMUNES	**26,5**	**53,8**	**6,0**
	BONNAY	2,0	6,0	0,0
	CHEVROZ	0,5	2,0	0,0
	GENEUILLE**	5,8	6,8	2,0
	CUSSEY-SUR-L'OGNON**	2,3	14,0	2,8
	MEREY-VIEILLEY	0,3	1,2	0,0
	PALISE	0,0	1,0	0,0
	POUILLEY-FRANCAIS	3,8	6,4	0,0
	ROSET-FLUANS	5,3	4,0	0,0
	VELESMES-ESSARTS	6,0	1,6	0,0
	VENISE	1,7	2,0	0,0
	VIEILLEY**	1,7	7,0	1,2
	VILLARS-SAINT-GEORGES	1,0	1,8	0,0
	TOTAL 15 nouvelles communes	**61,8**	**102**	**18**

Rythme annuel moyen de production de logements

Totaux pour le Grand Besançon, périmètre au 1er janvier 2017

		Bilan de construction - tous logements de 2013 à 2016 (rythme annuel)	Objectifs de construction - tous types de logements (ryhtme annuel)	- dont logements conventionnés Objectifs minimaux de construction (ryhtme annuel)
ARMATURE PLH	**BESANCON**	**380**	**728**	**128**
	COMMUNES PERIPHERIQUES	**113**	**135**	**29**
	COMMUNES RELAIS	**32**	**65**	**14**
	HALTES FERROVIAIRES	**67**	**91**	**20**
	COMMUNES RESSOURCES	**87**	**88**	**19**
	AUTRES COMMUNES	**83**	**94**	**9**
	TOTAL CAGB au 1er janvier 2017	**762**	**1 201**	**218**

Pour les communes signalées par ** : Une ingénierie particulière sera apportée par le Grand Besançon et l'AudaB pour aider à la production de logements locatifs conventionnés

A titre indicatif : objectifs de production sur la durée du PLH 2013-2019

Communes historiques du Grand Besançon

	Objectif tous types de logements (durée du PLH 2013-2019)	Objectif minimal logements conventionnés (durée du PLH 2013-2019)	% logements conventionnés
BESANCON	**4 368**	**768**	**17,6%**
COMMUNES PERIPHERIQUES	**811**	**172**	**21,2%**
AVANNE-AVENEY	84	17	20,0%
BEURE	19	4	18,8%
CHALEZEULE	60	12	20,0%
ECOLE-VALENTIN	84	17	20,0%
FRANOIS	84	17	20,0%
MISEREY-SALINES	96	19	20,0%
PIREY	108	24	22,2%
POUILLEY-LES-VIGNES	84	17	20,0%
SERRE-LES-SAPINS	108	24	22,2%
THISE	84	22	25,7%
COMMUNE RELAIS	**144**	**24**	**16,7%**
SAONE	144	24	16,7%
HALTES FERROVIAIRES	**499**	**108**	**21,6%**
LES AUXONS	120	29	24,0%
DANNEMARIE-SUR-CRETE	60	12	20,0%
DELUZ	7	0	0,0%
MAMIROLLE	48	12	25,0%
MONTFERRAND-LE-CHATEAU	72	14	20,0%
MORRE	48	10	20,0%
NOVILLARS	48	10	20,0%
ROCHE-LEZ-BEAUPRE	48	12	25,0%
TORPES	48	10	20,0%
COMMUNES RESSOURCES	**530**	**112**	**21,0%**
BOUSSIERES	48	10	20,0%
CHATILLON-LE-DUC	60	14	24,0%
CHEMAUDIN-ET-VAUX	79	16	19,7%
FONTAIN	26	5	18,2%
GRANDFONTAINE	60	12	20,0%
GENNES	24	5	20,0%
MARCHAUX-CHAUDEFONTAINE	65	12	18,5%
MONTFAUCON	60	14	24,0%
NANCRAY	48	12	25,0%
PELOUSEY	60	12	20,0%
AUTRES COMMUNES	**239**	**18**	**7,5%**
AMAGNEY	12	0	0,0%
ARGUEL	7	0	0,0%
AUDEUX	7	0	0,0%
BRAILLANS	10	0	0,0%
BUSY	19	4	18,8%
CHALEZE	14	4	25,0%
CHAMPAGNEY	7	0	0,0%
CHAMPOUX	5	0	0,0%
CHAMPVANS-LES-MOULINS	7	0	0,0%
CHAUCENNE	14	2	16,7%
CHEVILLOTTE	5	0	0,0%
GRATTERIS	5	0	0,0%
LARNOD	14	2	16,7%
MAZEROLLES-LE-SALIN	5	0	0,0%
NOIRONTE	7	0	0,0%
OSSELLE-ROUTELLE	19	0	0,0%
PUGEY	12	0	0,0%
RANCENAY	7	0	0,0%
TALLENAY	7	0	0,0%
THORAISE	7	0	0,0%
VAIRE	20	2	11,8%
VEZE	7	0	0,0%
VORGES-LES-PINS	19	4	18,8%
TOTAL Ex-CAGB	**6 592**	**1 201**	**18,2%**

Mise en compatibilité du PLH avec le ScoT : sur 25 ans

Communes historiques du Grand Besançon

	Objectif tous types de logements	Objectif minimal logements conventionnés
BESANCON	**18 200**	**3 200**
COMMUNES PERIPHERIQUES	**3 380**	**715**
AVANNE-AVENEY	350	70
BEURE	80	15
CHALEZEULE	250	50
ECOLE-VALENTIN	350	70
FRANOIS	350	70
MISEREY-SALINES	400	80
PIREY	450	100
POUILLEY-LES-VIGNES	350	70
SERRE-LES-SAPINS	450	100
THISE	350	90
COMMUNE RELAIS	**600**	**100**
SAONE	600	100
HALTES FERROVIAIRES	**2 080**	**450**
LES AUXONS	500	120
DANNEMARIE-SUR-CRETE	250	50
DELUZ	30	0
MAMIROLLE	200	50
MONTFERRAND-LE-CHATEAU	300	60
MORRE	200	40
NOVILLARS	200	40
ROCHE-LEZ-BEAUPRE	200	50
TORPES	200	40
COMMUNES RESSOURCES	**2 210**	**465**
BOUSSIERES	200	40
CHATILLON-LE-DUC	250	60
CHEMAUDIN-ET-VAUX	330	65
FONTAIN	110	20
GRANDFONTAINE	250	50
GENNES	100	20
MARCHAUX-CHAUDEFONTAINE	270	50
MONTFAUCON	250	60
NANCRAY	200	50
PELOUSEY	250	50
AUTRES COMMUNES	**995**	**75**
AMAGNEY	50	0
ARGUEL	30	0
AUDEUX	30	0
BRAILLANS	40	0
BUSY	80	15
CHALEZE	60	15
CHAMPAGNEY	30	0
CHAMPOUX	20	0
CHAMPVANS-LES-MOULINS	30	0
CHAUCENNE	60	10
CHEVILLOTTE	20	0
GRATTERIS	20	0
LARNOD	60	10
MAZEROLLES-LE-SALIN	20	0
NOIRONTE	30	0
OSSELLE-ROUTELLE	80	0
PUGEY	50	0
RANCENAY	30	0
TALLENAY	30	0
THORAISE	30	0
VAIRE	85	10
VEZE	30	0
VORGES-LES-PINS	80	15
TOTAL Ex-CAGB	**27 465**	**5 005**

A titre indicatif : objectifs de production sur la durée du PLH 2013-2019

Nouvelles communes du Grand Besançon

	Objectif tous types de logements (durée du PLH 2013-2019)	Objectif minimum logements conventionnés (durée du PLH 2013-2019)	% logts conventionnés
COMMUNE RELAIS	**144**	**24**	**24,6%**
DEVECEY	60	12	20,0%
SAINT-VIT	184	48	26,1%
HALTES FERROVIAIRES	**48**	**12**	**25,0%**
BYANS-SUR-DOUBS	48	12	25,0%
AUTRES COMMUNES	**323**	**36**	**11,2%**
BONNAY	36	0	0,0%
CHEVROZ	12	0	0,0%
GENEUILLE	41	12	29,4%
CUSSEY-SUR-L'OGNON	84	17	20,0%
MEREY-VIEILLEY	7	0	0,0%
PALISE	6	0	0,0%
POUILLEY-FRANCAIS	38	0	0,0%
ROSET-FLUANS	24	0	0,0%
VELESMES-ESSARTS	10	0	0,0%
VENISE	12	0	0,0%
VIEILLEY	42	7	17,1%
VILLARS-SAINT-GEORGES	11	0	0,0%
TOTAL 15 nouvelles communes	**515**	**72**	**17,6%**

Mise en compatibilité du PLH avec le ScoT : sur 25 ans

Nouvelles communes du Grand Besançon

	Objectif tous types de logements	Objectif minimum logements conventionnés
COMMUNE RELAIS	**1015**	**250**
DEVECEY	250	50
SAINT-VIT	765	200
HALTES FERROVIAIRES	**200**	**50**
BYANS-SUR-DOUBS	200	50
AUTRES COMMUNES	**1 345**	**150**
BONNAY	150	0
CHEVROZ	50	0
GENEUILLE	170	50
CUSSEY-SUR-L'OGNON	350	70
MEREY-VIEILLEY	30	0
PALISE	25	0
POUILLEY-FRANCAIS	160	0
ROSET-FLUANS	100	0
VELESMES-ESSARTS	40	0
VENISE	50	0
VIEILLEY	175	30
VILLARS-SAINT-GEORGES	45	0
TOTAL 15 nouvelles communes	**2 560**	**450**

A titre indicatif : objectifs de production sur la durée du PLH 2013-2019

Totaux pour le Grand Besançon, périmètre au 1er janvier 2017

	Objectif tous types de logements (durée du PLH 2013-2019)	Objectif minimum logements conventionnés (durée du PLH 2013-2019)	% logts conventionnés
BESANCON	**4 368**	**768**	**17,6%**
COMMUNES PERIPHERIQUES	**811**	**172**	**21,2%**
COMMUNES RELAIS	**288**	**48**	**21,7%**
HALTES FERROVIAIRES	**547**	**120**	**21,9%**
COMMUNES RESSOURCES	**530**	**112**	**21,0%**
AUTRES COMMUNES	**562**	**54**	**9,6%**
TOTAL CAGB au 1er janvier 2017	**7 106**	**1 273**	**18,2%**

Mise en compatibilité du PLH avec le ScoT : sur 25 ans

Totaux pour le Grand Besançon, périmètre au 1er janvier 2017

	Objectif tous types de logements	Objectif minimum logements conventionnés
BESANCON	**18 200**	**3 200**
COMMUNES PERIPHERIQUES	**3 380**	**715**
COMMUNES RELAIS	**1615**	**350**
HALTES FERROVIAIRES	**2 280**	**500**
COMMUNES RESSOURCES	**2 210**	**465**
AUTRES COMMUNES	**2 340**	**225**
TOTAL CAGB au 1er janvier 2017	**30 025**	**5 455**

Modalités de déclinaison des objectifs territorialisés du PLH dans les documents d'urbanisme communaux

Lors de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme :

- les communes historiques du Grand Besançon, dans la poursuite de la première territorialisation des objectifs de logements arrêtée par la révision du PLH du Grand Besançon en 2010, prennent en compte les opérations et projets d'habitat engagés depuis juin 2010.
- les nouvelles communes du Grand Besançon, prennent en compte les opérations et projets d'habitat engagés depuis le 1er janvier 2012, en concordance avec le SCoT de l'agglomération bisontine approuvé le 14 décembre 2011.

Pour définir les opérations et projets d'habitat à prendre en compte, plusieurs sources sont mobilisées :

- les permis de construire
- les projets d'aménagement (dossier ZAC, permis d'aménager, permis groupé, …)

Logements pris en compte dans le suivi et l'évaluation de la territorialisation du PLH

- **Objectif de production globale à atteindre par commune**

Déclaration d'ouverture de chantier des permis de construire concernant la construction de logements neufs, le changement d'usage ou la réhabilitation avec la création de logements (base de données Sit@del 2 – DREAL) à partir de l'approbation du PLH. Les analyses pourront être complétées, si nécessaire, par un regard sur le nombre de logements autorisés issu de la même base de données.

- **Objectif minimum de production de logements locatifs conventionnés (publics et privés)**

Suivi des conventionnements publics et privés par le fichier ECOLO (source DDT du Doubs – *sous réserve de sa fiabilité)* à partir de l'approbation du PLH.

Précisions sur le type de logements locatifs conventionnés à produire :
Il s'agit de logements locatifs dont les loyers et des conditions d'accès au logement sont réglementés : logements de type PLUS/PALULOS communal, PLAI, PLS (à destination de particuliers et pour des structures collectives), logements conventionnés avec l'Anah (LC, LCTS, LI).

- La production de logements locatifs publics conventionnés peut se traduire par des constructions neuves en livraison à soi-même ou des acquisitions en VEFA auprès de promoteurs privés, dans des zones urbanisées ou d'urbanisation future. Les éventuels changements d'usage de locaux commerciaux en logements, des acquisitions améliorations de logements agréées en logements publics et les créations de logements communaux (ex. : « PALULOS communales ») seront également comptabilisées au sein des suivi des conventionnements de logements.
- La mise en location de logements locatifs privés conventionnés à l'issue de la réalisation de travaux d'amélioration de logements existants construits depuis plus de 15 ans et répondant à des caractéristiques d'habitat indigne ou de dégradation sera comptabilisée au sein du suivi des conventionnements de logements.