

RÉVISION DU

# Programme Local de l'Habitat

CONTRIBUTIONS DU CONSEIL  
DE DÉVELOPPEMENT PARTICIPATIF

Juillet 2023





## EN PRÉAMBULE

**Depuis sa mise en place en 2002, le Conseil de Développement Participatif (CDP) est un relais entre les élus et les acteurs du territoire du Grand Besançon. Cette instance consultative est composée de citoyens bénévoles et de représentants des milieux économiques, sociaux, culturels et associatifs. Les travaux du CDP répondent à la fois aux commandes des élus de Grand Besançon Métropole (saisines), mais aussi aux enjeux que ses membres déterminent et ambitionnent pour l'avenir du territoire (auto saisines).**

**Sur 2022, le CDP a travaillé sur la révision du Programme Local de l'Habitat, à la demande des élus du Grand Besançon.**



**Grand Besançon Métropole révisé actuellement son 7<sup>e</sup> Programme Local de l'Habitat. Ce document de programmation prévoit la production territorialisée des logements dans les six années à venir.**

Dans ce cadre, il a été proposé au Conseil de Développement Participatif du Grand Besançon de contribuer en travaillant sur la notion d' "Habitat désirable".

En effet, les modes de vie évoluent et la diversité des logements qu'il faudra produire peut constituer un facteur d'attractivité pour notre territoire en permettant à chacun de réaliser son parcours résidentiel.

Ainsi, des questions ouvertes ont pu être approfondies, faisant apparaître l'expression des usagers sur leurs désirs et leurs besoins en matière de logement dans les années à venir.

**Un groupe du CDP a travaillé sur les thèmes suivants :**

- Quel type d'habitat devrait privilégier le futur Programme Local de l'Habitat ?
- Quelles formes urbaines sont à préserver ?
- Quelles évolutions apporter (mitoyenneté, densité, verticalité...)?
- Comment concilier le rêve individuel du format pavillonnaire et l'objectif de la sobriété foncière ?
- Quelles typologies de logements pour répondre aux évolutions sociétales ?
- Quelles innovations acceptables pour quel public (habitat participatif, modularité...)?



# L'habitat désirable



## QUESTIONS AU CDP

*Le CDP a été saisi sur les questions suivantes :*

*Quel type d'habitat doit privilégier le PLH ?*

*Quelles formes urbaines préserver, quelles évolutions apporter ?*

*Comment concilier le rêve individuel du format pavillonnaire et l'objectif environnemental de la sobriété foncière ?*

*Quelles typologies de logements peuvent répondre aux évolutions sociétales ?*



## LES RÉPONSES DU CDP



### POUR DE L'HABITAT INDIVIDUEL

**Il s'agit de maison de plain-pied avec un peu de pelouse : le garage et la cave en sous-sol (pour éviter la consommation de l'espace et de l'énergie).**



### EN COLLECTIF, EN BANDE, GROUPÉS

**L'habitat doit impérativement comprendre une isolation phonique.**

**Favoriser les logements traversants (pour améliorer la qualité de vie) et prévoir des balcons.**

**Les constructions doivent être durables (matériaux). Elles doivent être conformes aux spécifications des normes (isolation thermique et étanchéité à l'air). On parle de constructions à énergie positive (chauffage solaire et cellules photovoltaïques).**

Il faut éviter l'habitat standard actuel et prendre en compte l'environnement local : style architectural, climat, matériaux de la région. On doit imaginer une conception modulable en fonction de la taille du ménage et de son évolution, mais aussi facilement transformable (problématique du vieillissement).

Dans le centre-ville, comme dans les communes périphériques, il y a nécessité de végétaliser les centres bourgs. On pense notamment à la végétalisation des toitures en habitat individuel.



### POUR DIMINUER L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, PLUSIEURS PISTES DE RÉFLEXION

**Densification des centres bourgs.**

**Obligation de construire les dents creuses.**

**Réduction des terrains d'aisance affectés à chaque logement.**

**Obligation de réhabiliter les maisons anciennes, les anciennes fermes, les presbytères, les anciennes écoles.**

**Division des propriétés actuelles (si c'est possible) au moment de la vente ; une propriété de 15 ares peut devenir 3 propriétés de 5 ares.**

Mais ces préconisations se heurtent à la volonté de conserver des corridors verts pour la biodiversité, car moins il y a de terrain autour d'un logement, moins il y a de possibilité de planter de moyens ou grands arbres.



## AUTRES PROPOSITIONS

- Ne faudrait-il pas ajouter à la signature du permis de construire des contraintes précises de plantations et d'organisation du jardin avec un relais pédagogique ?
- Quel que soit le type d'habitat, les participants affirment leur volonté que le PLH inscrive l'accessibilité et la possibilité d'adapter le logement (PMR) comme préconisation obligatoire.
- Bien que certaines remarques ne soient pas de la compétence du PLH, il est souhaité que l'habitat soit situé dans un environnement avec présence d'équipements : commerces, pharmacie, infirmières et service de bus.
- Est émise l'idée de jardins partagés, à la mode actuellement, d'espaces de convivialité et de sites dédiés aux jeux des enfants.
- Il convient d'éviter des clôtures artificielles entre les parcelles et le long des voiries dans l'habitat individuel.
- Quant à l'aménagement de l'habitat, les propositions sont nombreuses : conduit de cheminée, cloisons modulables, local pour vélos, éléments de sécurité pour les enfants et les personnes âgées, connectique sécuritaire, domotique, éclairage automatique des circulations, évolution de l'habitat pour le maintien à domicile des personnes âgées.

## PRECONISATIONS DU CDP

### DIRECTIVES / OBLIGATIONS

Après lecture des idées émises par chaque participant, on constate une convergence sur une liste de préconisations que le PLH pourrait inscrire comme directives / obligations :

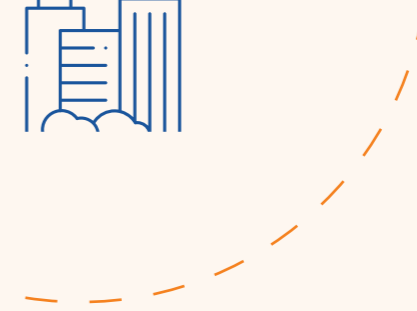
- Créer des logements accessibles et adaptables.
- Respecter les normes d'isolation thermique et phonique.
- Utiliser massivement les énergies renouvelables : géothermie, chauffage solaire (production d'eau chaude), cellules photovoltaïques et autres pour tendre vers un habitat à énergie positive.
- Nécessité d'encourager la modularité des logements pour une modification de l'organisation en fonction de l'évolution de la composition du ménage avec prendre en compte des problèmes techniques (alimentations en électricité et en eau, évacuations).
- Prévoir des emplacements pour le tri sélectif.
- Rendre obligatoire la récupération d'eau de pluie dans l'habitat individuel (c'est essentiel aujourd'hui).
- Accompagner les projets d'habitats participatifs.

### ÉVOLUTIONS SOCIÉTALES

Quelle typologie de logements pour répondre aux évolutions sociétales ?

Du fait du vieillissement de la population, des modifications de la structure des familles (monoparentales, recomposées), de la mobilité des foyers, les formats des logements doivent être modulables au fil du temps.

- S'inspirer des styles régionaux (à l'origine en adéquation avec le climat local), tenir compte de l'existant pour harmoniser les nouvelles constructions.
- Penser à utiliser le sous-sol où la température est constante (garages).
- Favoriser l'habitat collectif traversant (pour la luminosité).
- Penser à l'intimité (isolation phonique, éviter les vis-à-vis).
- Prévoir des locaux à vélos, salles communes (pour espace de travail et de réunion).



## Les formes urbaines



QUESTIONS AU CDP

*Le CDP a été saisi sur les questions suivantes :*

*Quelles formes préserver ?*

*Quelles évolutions apporter ?*

*Comment concilier le rêve individuel du format pavillonnaire  
et l'objectif environnemental de la sobriété foncière ?*



## LES RÉPONSES DU CDP

— — —



### QUELLES FORMES À PRÉSERVER ?

— — —

**Limiter l'étendue de nouveaux habitats en privilégiant et réhabilitant l'existant (dents creuses, friches industrielles).**

**Optimiser des surfaces peut impliquer une force densité d'occupation qui ne doit pas faire oublier la nécessité d'un minimum d'intimité et de place à la biodiversité.**



### QUELLES ÉVOLUTIONS À APPORTER ?

— — —

**S'inspirer d'initiatives novatrices déjà existantes et qui semblent faire leurs preuves :**

- **béguinage, "carré habitat" (16 logements rationalisés sur 30 ares avec espaces verts individuels),**
- **habitat "en bande" ou groupé (maisons mitoyennes à 2 étages et 2 logements),**
- **immeubles avec accès individuel par des coursives (sujet bien d'actualité - gain de chauffage, et surtout, moins de risque de squat et de drogue).**



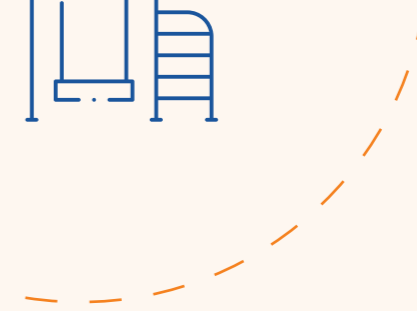
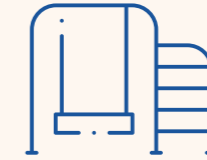
### COMMENT CONCILIER LE RÊVE INDIVIDUEL DU FORMAT PAVILLONNAIRE ET L'OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ?

— — —

**Outre les types de logements cités plus haut, l'aménagement d'espaces verts semble essentiel car ils incitent au calme.**

**A minima, penser aux balcons, mais qu'ils soient judicieusement conçus pour assurer un minimum d'intimité et de confort phonique.**

**La mutualisation d'espaces vacants a été proposée. Par exemple, utiliser les salles de classe non occupées en fin de journée pour la vie associative.**



# Les logements vacants



## QUESTIONS AU CDP

Le CDP a été saisi sur les questions suivantes :

Comment qualifier le logement vacant ?

Quel potentiel ?

Quelles conditions pour les reconquérir ?

Quelle forme de dialogue adopter avec les propriétaires de biens vacants ?



## LES RÉPONSES DU CDP



### ON DISTINGUE DEUX CATÉGORIES DE LOGEMENTS VACANTS

#### **Les logements publics (700 logements vacants environ)**

La vacance est connue et déclarée par les bailleurs sociaux. Leurs nombres et emplacements sont gérés par les instances institutionnelles.

#### **Les logements privés (+ de 7000 logements vacants)**

Il faudrait localiser et taxer les logements vacants, aider leurs propriétaires à la réhabilitation par des subventions diverses.

#### **Grand Besançon Métropole a un rôle important de communication vers les propriétaires pour :**

- leur faire connaître les aides qu'ils peuvent obtenir pour réhabiliter (exemple : convention avec l'Agence Immobilière Sociale),
- les sensibiliser au manque de logements,
- leur proposer des aides incitatives pour des mises en conformité.

L'idée est de redynamiser les communes limitrophes plutôt que d'engorger Besançon.

**Cas particulier : beaucoup de magasins sont fermés et les appartements attenants sont vacants.**



## PRECONISATIONS DU CDP

### INFORMATION

Prévoir une plaquette qui donnerait des informations sur les avantages pour les propriétaires de remettre sur le marché leur logement et sur les organismes qui peuvent les accompagner.



## EN CONCLUSION

Les membres du CDP espèrent avoir pu apporter leur contribution par le biais de cet atelier PLH, en tant que citoyen lambda, dans un domaine qui réclame une grande technicité et avoir participé au schéma de l'habitat de demain.



---

**CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT PARTICIPATIF  
GRAND BESANÇON MÉTROPOLE**

La City  
4 rue Gabriel Plançon  
25043 Besançon cedex

 **03 81 87 88 89**  
cdp@grandbesancon.fr