

Elaboration du nouveau PLH

Rapporteur : M. le Président

AVIS de la commission n°3	
séance du 09/07/02	favorable

Point sur l'avancement

Près d'une année après le lancement de la démarche d'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (Conseil de Communauté du 26 octobre 2001), voici le point sur son avancement. Le Programme Local de l'Habitat 2002-2007 sera approuvé concomitamment au contrat d'agglomération soit au plus tard à la fin du 1^{er} semestre 2003 (juin).

La C.A.G.B. associée aux services de l'Etat (DDE et DRE) co-pilote cette démarche avec l'assistance technique de l'AUDAB.

Rappel de la démarche :

La méthode s'appuie sur la réalisation d'un diagnostic alimenté et partagé par l'expertise et les travaux engagés par les partenaires locaux sur le territoire de l'agglomération : exploitation des connaissances locales (contributions des partenaires comme l'Association Départementale pour l'Information sur le Logement, l'Association Régionale des HLM de Franche-Comté et HDL) et opportunités d'expérimentations nationales (deux études lancées par la C.A.G.B. : OLAP (analyse des profils d'occupation des territoires et des parcs à partir du recensement de la population) et Caron Marketing (12 années de construction de maisons individuelles : quels flux de mobilité des ménages ?) Le diagnostic sera produit à l'échelle de l'aire urbaine (232 communes) afin de rendre compte du phénomène de l'étalement urbain.

De ce diagnostic émergeront des enjeux qui feront l'objet d'un document de cadrage : le Programme Local de l'Habitat 2002-2007. Ensuite seulement, une convention d'application triennale viendra préciser les engagements d'actions et financiers de chaque partenaire.

Rappelons les partenaires : les collectivités (C.A.G.B., Ville de Besançon, CG25, CR F-C), les services de l'Etat (DRE, DDE, DR INSEE), les partenaires spécialisés dans l'habitat ou le foncier (ADIL, ARHLM de F-C, Agence Foncière de Doubs, association 1% logement) et autres partenaires ayant des compétences logement (CAF, CCAS de Besançon, CDC).

Une première série de rencontres :

Une première série de rencontres a eu lieu au sein du comité technique (5/07, 9/07 et 10/09) qui a pour objectif de suivre la direction des études et éventuellement de les recadrer, et de préparer les comités de pilotage en matière notamment de proposition de diagnostic, d'enjeux et du plan d'actions.

Un comité de pilotage en date du 9 juillet 2002 a permis de faire partager la démarche de travail à l'ensemble des partenaires ainsi que de présenter les premiers éléments de diagnostic (rendu de l'étude Caron Marketing et le rendu intermédiaire de l'étude OLAP).

Les premiers éléments de diagnostic :

Les études OLAP et Caron Marketing associées par contrat à la contribution de l'ADIL ont permis de confirmer et d'expliquer le phénomène d'étalement urbain. Les ménages les plus modestes avec des jeunes enfants accèdent à la propriété de plus en plus loin, aidé par le Prêt à Taux Zéro. Seuls les ménages les plus aisés peuvent accéder à la propriété dans la ville-centre ou dans la 1^{ère} couronne car les terrains sont chers. Par ailleurs, il n'y a pas d'offre de logements intermédiaires sur l'agglomération.

De plus, comme c'est le marché qui intervient, les gens qui ont changé de logement ont tendance à renforcer la différence entre les espaces de l'agglomération.

Cette situation posera problème dans le futur en terme d'augmentation des flux de circulation, de risque d'endettement des ménages, d'inadaptation des services publics, de consommation excessive d'espace en contradiction avec les nouvelles dispositions de la loi SRU...

Quelques questions posées :

Comment maîtriser la pression foncière autour des futurs axes forts de développement comme les contournements des Mercureaux et des Monboucons ou comme la future gare des Auxons ?

Comment renouveler des quartiers d'habitat social en voie de dégradation ?

Comment anticiper le vieillissement des zones pavillonnaires ?

Comment anticiper et répondre au vieillissement des habitants en terme de produit « logement » ?

Comment offrir un prix du foncier ou un produit-logement accessible pour les jeunes ménages dans la C.A.G.B. ?

Comment sensibiliser les élus de l'agglomération à la diversification nécessaire de l'habitat sur l'agglomération ?

Sur les pistes à explorer :

Il est évident que la question du foncier sera un volet important du prochain Plh.

La réunion du 24 octobre 2002 prévue avec les délégués à l'habitat des communes, a pour but de faire remonter les opérations en projets (soit communales soit privées) afin d'inscrire et de constituer des réserves foncières sur des secteurs intéressants pour l'agglomération en terme de transports en commun, de desserte routière, de services publics...de centralité.

L'exemple de la Communauté d'Agglomération de Rennes a été cité ; faisant les mêmes constats, les élus ont engagé une politique habitat très volontariste par une maîtrise foncière.

Quelques pistes ont été avancées :

- l'accession à la propriété dans l'ancien locatif social dans les quartiers,
- l'accession à la propriété par les offices HLM en maison individuelle (ex. de Rennes),

- le locatif en maison individuelle dans les nouveaux lotissements : réserver pour les OP d'HLM 1 ou 2 parcelles pour construire des maisons individuelles pour favoriser la mixité sociale,
- pour les propriétaires : remise en état des logements pour développer le logement locatif intermédiaire avec les aides de l'ANAH et de la C.A.G.B. à examiner [le secteur PLI sur l'agglomération compte 10 communes = Besançon et 9 communes de la 1^{ère} couronne]

Par ailleurs, des prochaines réflexions porteront sur l'habitat des personnes âgées et des personnes à mobilité réduite.

Le Conseil de Communauté prend connaissance de l'avancement des réflexions sur l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2002 - 2007.

Pour extrait conforme,

Le Président