

**Rapport relatif aux modifications et améliorations apportées au projet
« Programme Local de l'Habitat »
suite à la consultation des communes et des partenaires**

Rapporteur : M. Robert STÉPOURJINE, Vice-Président

AVIS	
Commission n°3	Validation du Vice-Président
Validation de principe	Le 17/03/06

Le contexte

Un projet de Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon a été approuvé par le Conseil Communautaire du 4 novembre 2005.

Le PLH définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs, les principes et les initiatives visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain en assurant entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement (Art L 302.I du Code de la Construction et de l'Habitat).

Rappelons que le projet de PLH se compose de trois documents :

- Un diagnostic relatif au fonctionnement du marché local du logement et aux conditions d'habitat,
- Un énoncé des principes et objectifs,
- Un programme d'actions détaillé par secteur géographique.

Comme le prévoit l'article R 302-9 du CCH, le projet de PLH a été transmis le 22 décembre 2005 aux communes membres de la CAGB ainsi qu'à l'organisme chargé de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale.

Les conseils municipaux et l'organe délibérant du Syndicat Mixte du SCoT devaient se prononcer dans un délai de 2 mois sur le projet de PLH à compter de sa réception. Les membres du comité de pilotage du PLH ayant participé à l'élaboration du projet ont également été consultés.

I. L'avis exprimé des communes et des membres du comité de pilotage

Au 20 mars, 8 communes de l'agglomération se sont exprimées :

- 4 communes (Pirey, Serre-les-Sapins, Vaux les Prés et Fontain) ont approuvé le PLH sans émettre de remarques particulières,
- la commune de Miserey-Salines remarque que le PLH permet la mise en oeuvre d'une politique communale de l'Habitat visant notamment à encourager les mixités sociales et générationnelles,
- la commune de Châtillon-le-Duc a souhaité qu'une réflexion relative aux transports et à l'emploi soit menée parallèlement à la Politique Locale de l'Habitat,
- la commune de Besançon demande que des précisions soient apportées quant à la territorialisation des objectifs et des interventions du PLH afin d'assurer un développement équilibré de l'agglomération. Il est notamment souhaité que les différents parcs de logements (sociaux, très sociaux, collectifs et individuels...) soient répartis, à l'avenir, plus harmonieusement sur l'ensemble des communes.

En complément, les élus bisontins proposent qu'une réflexion de fond s'engage sur la politique de peuplement à l'échelle du territoire de la CAGB. Par ailleurs, la commune de Besançon suggère que les sujets relatifs au développement durable, à la maîtrise des énergies, à l'accessibilité et à l'adaptabilité des logements soient traités de manière plus ambitieuse. Enfin, la ville de Besançon affirme sa volonté de devenir un partenaire de premier plan dans la mise en oeuvre du PLH.

- la commune de Rancenay s'est prononcée défavorablement sur le projet de PLH craignant qu'une approbation restreigne sa liberté de choix dans le cadre de son projet de lotissement communal.

Rappelons que faute de réponse des communes, l'avis est réputé favorable.

Les membres du comité de pilotage ont également été consultés :

- le Groupement des Bailleurs Sociaux du Doubs et Grand Besançon Habitat ont fait part de remarques convergentes. Ainsi, il est souhaité que le P.L.H affiche plus explicitement l'ensemble des besoins en offre nouvelle de logement, que ce soit au titre du Plan de Cohésion Sociale ou des opérations de renouvellement urbain. Les bailleurs demandent que soient affinées les thématiques relatives à l'acquisition-amélioration et à la réhabilitation.
- les organismes d'habitat social expriment également leur volonté d'établir un partenariat large et riche avec la CAGB dans le cadre de la mise en oeuvre du P.L.H.

II. Les modifications apportées

Au vu des remarques mentionnées ci-dessus, mais aussi, à l'initiative de la commission « Habitat » de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, des modifications légères et des enrichissements ont été apportés au projet de PLH sans bouleverser l'architecture des documents présentés au Conseil Communautaire du 4 novembre 2005.

Les thématiques relatives à l'accession sociale et à la communication ont ainsi été enrichies :

- le projet remanié de PLH prend mieux en compte l'aspiration des ménages, même modestes, à devenir propriétaires. La fiche-action 16, dédiée uniquement à l'origine au Prêt Locatif Social Accession, est largement étoffée afin de proposer des actions visant à multiplier les logements à prix accessibles. Ce soutien à une politique raisonnée d'accession à la propriété (nouveau titre de la fiche) se traduira, en lien avec les élus communaux, par des négociations avec les promoteurs et les aménageurs afin que, par exemple, des parcelles de petite taille (et donc moins onéreuses) soient créées dans les opérations d'habitat. Le dispositif de bail à construction est dorénavant mentionné comme un des outils à mettre en oeuvre en ce domaine.
La CAGB s'attachera au développement de dispositifs d'accompagnement préventif à destination des ménages modestes souhaitant devenir propriétaires. Les modalités d'observation des prix et des dynamiques de l'accession sociale sont plus clairement mentionnées.
- les actions de communication visant à promouvoir les priorités énoncées dans le PLH ont été renforcées afin de toucher également les propriétaires privés. Ainsi, les thématiques relatives à l'accessibilité et à l'adaptabilité des logements (fiche-action 12), à la maîtrise des énergies (fiche-action 2) seront relayées également auprès des accédants ou des propriétaires.

Afin d'élargir et de clarifier la portée de certaines fiche-actions du PLH, nous les avons inscrites plus explicitement dans les politiques publiques existantes.

- les fiches-actions 12 « L'adaptation du parc au vieillissement et au handicap », 14 « Le partenariat avec les acteurs sociaux » et 19 « l'observatoire permanent de l'habitat » ont été retouchées mais aussi complétées afin que leur cohérence avec les dispositifs du Conseil Général, notamment, soit plus évidente. Des connexions entre les actions du PLH et du contrat de ville sont également établies.
- la fiche-action 2 « la promotion du développement durable et l'exigence de qualité » s'inscrit maintenant dans la démarche conjointe Agenda 21/Charte de l'environnement et insiste sur la nécessité de mettre en oeuvre rapidement une politique de maîtrise des charges liées à l'énergie.

D'autre part, la répartition territoriale des différents types de logements sociaux (PLUS, PLA I, PLS, PSLA...) est affinée par secteur dès le préambule du programme d'actions. Plus globalement, la CAGB s'attachera à travers son rôle naturel de coordination à agir avec les bailleurs publics sur la globalité de leur politique patrimoniale et leur stratégie de peuplement. Cela se traduit par une prise en compte plus affirmée dans le PLH de thématiques telles que les opérations de reconstruction de logements sociaux suite aux opérations de renouvellement urbain, la vente de logements aux locataires ainsi que l'acquisition-amélioration, et par la mise en place d'une réflexion de fond sur le peuplement des logements sociaux à l'échelle de l'agglomération.

D'un point de vue formel, et dans un souci de simplicité et de lisibilité, il est proposé que :

- la fiche-action 10 « le soutien à la création de maisons-relais » soit intégrée dans la fiche-action 9 « le soutien à la création de PLA I »,
- des intitulés de quelques fiches-actions (12, 14, 17...) soient légèrement remaniés,
- des indicateurs de suivis élaborés pour chacune des fiches soient annexés au document.

Enfin, le budget du PLH a été légèrement minoré d'environ 50 000 € pour chacun des exercices 2006- 2009, soit 3% du budget total.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- **valide les modifications et améliorations apportées au projet de PLH,**
- **autorise Monsieur le Président à transmettre le projet de PLH à Monsieur le Préfet de Région afin qu'il saisisse le Comité Régional de l'Habitat pour avis.**

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 103

Contre : 0

Abstention : 0