

***Grand
Besançon***



**Programme Local de l'Habitat
(PLH)
2013-2019
du Grand Besançon**

Document annexe



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



Projet de PLH



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

- Evaluation du PLH 2006-2012 du Grand Besançon

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



Programme Local de l'Habitat du Grand Besançon



Evaluation finale du PLH 2006-2012



Principes et finalités du suivi et l'évaluation du PLH

- **Objectifs et méthodologie**

Le suivi-évaluation s'inscrit dans une logique de suivi continu de la politique de l'habitat au travers d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

Il rend compte de la mise en œuvre et des effets des actions envisagées dans le PLH. Il doit permettre de répondre à la question de l'efficacité du programme d'actions (atteinte des résultats), aux conditions de sa mise en œuvre (moyens mobilisés, causes de non-réalisation) et à son efficacité (rapport coût/résultat).

Suite à son actualisation en 2010, le PLH est organisé en trois grandes thématiques :

- Participer au développement durable de l'agglomération par le biais d'actions concrètes en matière d'aménagement et de logement.
- Affirmer la volonté de l'agglomération de solidarité et de mixité.
- Mobiliser les énergies et échanger pour réussir le PLH.

Le présent document tient compte de l'état d'avancement des actions menées entre 2006 et 2010 avec ajout d'un prévisionnel pour l'année 2011 dès que possible. Les données ont été obtenues par les services du Grand Besançon, ainsi que les structures ou services associées à la politique locale de l'habitat du Grand Besançon.

Ce document reprend les objectifs initiaux ou actualisés du PLH, action par action. Il notifie en parallèle les réalisations effectives et des éléments d'analyse proposés par l'AudaB ou le Grand Besançon (analyse de l'état d'avancement, piste de réflexion pour la suite de l'élaboration du prochain PLH, etc.).

- **Les temps de l'évaluation**

Deux bilans d'étapes, l'un en février 2008 (concernant les années 2006 et 2007) et l'autre en avril 2009 (bilan à mi-parcours 2006-2009) ont rendu compte de l'état d'avancement du PLH et ont permis son actualisation en mai 2010.

Arrivant à échéance en 2012, le PLH a fait l'objet d'une évaluation finale dont a été chargée l'AudaB. Ce travail permet de faire le bilan de ce document et d'évaluer l'impact de la politique publique en matière d'habitat, par un croisement entre actions mises en œuvre et évolutions observées. Cette évaluation finale du PLH vient nourrir l'élaboration du prochain document qui s'engage.

Sommaire

Principes et finalités du suivi et l'évaluation du PLH	1
Sommaire 2	
Bilan synthétique des actions du PLH	3
Bilan de la thématique 1 : Participer au développement durable de l'agglomération par le biais d'actions concrètes en matière d'aménagement et de logement	5
Action 1 - La mise en œuvre d'une politique foncière et immobilière	6
Action 2 - La promotion du développement durable	8
Action 3 - Mobilisation des logements des parcs privés et communaux	10
Action 4 - La préservation du patrimoine des bailleurs publics	12
Bilan de la thématique 2 : Affirmer la volonté de l'agglomération de solidarité et de mixité	14
Action 5 - Le soutien aux opérations de logements publics	15
Action 6 - Le logement des personnes en difficulté	19
Action 7 - L'adaptation du parc au vieillissement	21
Action 8 - L'accueil des gens du voyage	23
Action 9 - Développer une offre de logements en accession à prix maîtrisés	24
Bilan de la thématique 3 : Mobiliser les énergies et échanger pour réussir le PLH	25
Action 10 - La mise en œuvre du PLH dans les communes	26
Action 11 - La mise en œuvre d'un observatoire permanent de l'habitat	28
Action 12 - Le suivi-évaluation du PLH	30
Bilan de la territorialisation	31

Bilan synthétique des actions du PLH

- Résumé général de l'évaluation du PLH

La politique de l'habitat du Grand Besançon s'est structurée au fur et à mesure des différents PLH qui l'ont appuyée. Les leviers d'interventions les plus importants sont désormais maîtrisés et les services de l'agglomération les emploient à bon escient : financement du logement locatif public, OPAH. La connaissance même des marchés de l'habitat s'est également étayée peu à peu par les travaux d'élaboration des PLH, du SCoT et les observatoires de l'habitat.

La délégation de compétence des aides à la pierre a été un nouvel outil important dont s'est dotée positivement l'agglomération au cours de ce PLH. La CAGB a su imposer ses propres critères d'éligibilité des opérations financées pour calquer au mieux avec ses ambitions. La réussite technique de la délégation est indéniable et a probablement permis l'avancée des interventions du Grand Besançon sur des thèmes qui lui sont apparus forts lors de la rédaction du PLH : performances énergétique, accessibilité et logement des personnes âgées.

Les résultats sont plus contrastés sur les thématiques habituellement plus difficiles à mettre en œuvre pour les communautés agglomération. Soit elles nécessitent un consensus politique difficile à atteindre (politique foncière, solidarité entre les communes), soit elles amènent l'intercommunalité sur des champs d'intervention qui lui sont moins familiers (logements des personnes en difficulté, approche qualitative de l'habitat). Une relation plus étroite avec les communes et avec les acteurs de l'habitat aurait probablement permis quelques avancées supplémentaires dans les actions de ce PLH mais elles auraient probablement nécessité plus de moyens humains et financiers.

- **Tableau récapitulatif de l'évaluation des actions du PLH**

Action 1 La mise en œuvre d'une politique foncière et immobilière	-	Absence de stratégie globale à l'échelle de l'agglomération. Manque de concertation dans les interventions des différents services.
Action 2 La promotion du développement durable	+	Prise de conscience et adaptation des dispositifs d'aide louables mais à renforcer.
Action 3 Mobilisation des logements des parcs privés et communaux	+ +	Mobilisation portant ses fruits sur le nombre de logements agréés. Concertation avec les promoteurs privés à renouveler.
Action 4 La préservation du patrimoine des bailleurs publics	+	Nombreuses réhabilitations et de qualité par le biais des Programmes de Rénovation Urbaine. Moyens et possibilités limités hors PRU restreignant les exigences de la collectivité.
Action 5 Le soutien aux opérations de logements publics	+	Bonne prise en charge de la délégation de compétence. Solidarité d'agglomération difficile pour la constitution de l'offre sociale.
Action 6 Le logement des personnes en difficulté	- -	Agglomération peu investie dans cette action. Production de quelques PLAI habitat adapté avec soutien financier important du Grand Besançon mais en quantité réduite.
Action 7 L'adaptation du parc au vieillissement	+ +	Interventions sur l'accessibilité des parcs de logements publics et privés. Actions et partenariats manquant un peu de visibilité.
Action 8 L'accueil des gens du voyage	+	Création de la majorité des équipements listés dans le schéma départemental. Jusqu'à l'externalisation, difficultés de gestion accaparant le service au détriment des actions sociales et de la gouvernance de la compétence.
Action 9 Développer une offre de logements en accession à prix maîtrisés	-	Bilan mitigé du Pass-Foncier partagé au niveau national. Autres leviers (PSLA, ventes HLM) quasi-inexistants.
Action 10 La mise en œuvre du PLH dans les communes	-	Essoufflement progressif du travail de proximité bien engagé en début de PLH avec les communes. Coordination des différents services et organismes accompagnant les communes dans l'élaboration de leur document d'urbanisme à renforcer.
Action 11 La mise en œuvre d'un observatoire permanent de l'habitat	+	Abondance des supports d'observation. Peu de relais en animations et réflexion venant nourrir directement la mise en œuvre du PLH.
Action 12 Le suivi-évaluation du PLH	+	Plusieurs évaluations et refonte du PLH par l'actualisation et la territorialisation. Absence d'un temps annuel dédié.

Bilan de la thématique 1 : Participer au développement durable de l'agglomération par le biais d'actions concrètes en matière d'aménagement et de logement

Action 1 - La mise en œuvre d'une politique foncière et immobilière

Objectifs initiaux

- mettre en œuvre une politique foncière et immobilière visant à maîtriser les coûts et à limiter l'étalement urbain dans chacune des communes du Grand Besançon,
- veiller à la cohérence des opérations d'aménagement des communes avec les principes et orientations du SCoT et du PLH en assurant un développement équilibré de l'Agglomération,
- faciliter dans l'ensemble des communes de l'Agglomération la production d'une offre de logements diversifiés

Actions à réaliser à partir de 2010 :

- dans le cadre d'une stratégie foncière d'agglomération, mobiliser les acteurs en présence (EPFL, Etat, service foncier CAGB, ...) avec une définition des secteurs à enjeux de l'Agglomération (dans le tissu existant et les zones d'urbanisation future) dans le cadre du SCoT,
- mobiliser les outils de maîtrise foncière pour le développement de l'habitat, notamment dans les communes identifiées comme prioritaires :
 - apporter un soutien technique (accompagnement dans la mise en œuvre des DPU, ZAD, emplacements réservés, ...),
 - mettre en place un DPU délégué au Grand Besançon pour certains espaces identifiés (et suivi des DIA),
 - engager une réflexion sur la mise en place de ZAC Habitat d'intérêt communautaire,
 - accompagner les communes dans la mise en place de leur politique foncière lors de l'élaboration ou la révision de leurs documents d'urbanisme.

Bilan des actions réalisées entre 2006 et 2011

Acquisitions	Opération terrain nu	Opération terrain bâti	Montants
Acquisition en propre	2	1	549 500 € *

* Frais de portage inclus

Période 2009-2010 (année 2011 non disponible)	Consommations budgétaires	Dont surcharge foncière	Dont acquisitions en propre
Budget CAGB	1 104 823 €	555 323 €	549 500 €
Budget ETAT délégué	704 531 €	704 531 €	-

- rencontre entre le VP Habitat, le service Habitat et l'ensemble des Maires des communes de l'agglomération pour évoquer les projets de développement résidentiel et les disponibilités foncières (2006),
- partenariat et suivi par un recensement annuel des acquisitions réalisées par l'EPFL,

Nombre d'opérations recensées	Saisies de l'EPF	Nombre de communes concernées
13	9	11

- participation avec l'AudaB aux réunions relatives à l'élaboration et à la révision des documents d'urbanisme communaux en promouvant un développement maîtrisé des zones d'habitat,
- La ligne budgétaire « Aide à l'acquisition foncière » a été supprimée en 2010. Il existe une « aide à la surcharge foncière » qui peut être attribuée au cas par cas pour des opérations de logements locatifs sociaux. Elle provient des fonds propres du Grand Besançon ou des fonds délégués de l'Etat via des appels à projets régionaux (5 opérations retenues entre 2008 et 2010).

Bilan général de l'action 1

Le soutien en ingénierie dont sont demandeuses les communes est en partie apporté par le service foncier qui a facilité quelques acquisitions par le Grand Besançon et des portages fonciers par l'EPF. Cependant ces interventions foncières du Grand Besançon ou de l'EPF ont été réalisées en l'absence d'une stratégie foncière de l'agglomération qui aurait permis en outre une meilleure coordination des services habitat et foncier.

Questionnement pour la suite de la démarche

Les outils fonciers et d'aménagement (ZAD, ZAC, DPU...) sont-ils suffisamment mobilisés par les communes ?

Quelles seraient les lignes directrices et les moyens de mise en œuvre d'une politique foncière et immobilière pour l'agglomération et les communes ?

Action 2 - La promotion du développement durable

Objectifs initiaux :

- maîtriser les coûts énergétiques en matière d'habitat,
- traduire dans notre politique d'habitat les objectifs de la démarche conjointe Charte de l'environnement/Agenda 21 :
 - réduire les émissions de gaz à effets de serre (énergies renouvelables, habitat basse énergie,...),
 - préserver et valoriser les ressources locales (bois-construction, récupération de l'eau de pluie,...),
- veiller à la prise en compte des principes de développement durable dans l'ensemble des opérations d'habitat en création ou en réhabilitation,
- produire uniquement des logements publics certifiés Qualitel.

Actions à réaliser à partir de 2010 :

- dans le cadre du Grenelle 2, pilotage par la Commission 7 du Grand Besançon d'une démarche partenariale large (interne et externe) permettant de décliner localement les problématiques liées au développement durable en habitat et urbanisme,
- inscription de la problématique « Habitat » dans les démarches transversales impulsées par le Grand Besançon (Agenda 21, Cit'ergie,...),
- poursuite et amplification de notre politique de soutien financier aux opérations économes en énergie tant en neuf (logements publics) qu'en réhabilitation (parcs privé et public),
- promotion du développement de l'habitat en fonction de l'armature et des préconisations du SCoT.

Bilan des actions réalisées entre 2006 et 2011 :

- exigence depuis 2009 de la norme THPE pour tous les logements aidés par le Grand Besançon (logements publics, Pass-Foncier, PLS, ...),
- conventions passées avec Cerqual (2006 puis 2009 avec l'extension en PRU) et Cerqual Patrimoine (2009) et prise en charge significative par le Grand Besançon des frais de certification des logements publics neufs (304 logements labellisés ou en cours de labellisation par Cerqual et 283 pour Cerqual Patrimoine). Les conventions avec Cerqual et Cerqual patrimoine se terminent en 2012,
- prise en charge des diagnostics et études préalables à la réhabilitation,

	Prise en charge des frais de certification (Cerqual et Cerqual Patrimoine)	Nombre d'opérations concernées	Nombre de logements concernés
Total 2006-2010	128 744 €	20	390
Moyenne annuelle	25 749 €*	4	78

* En 2010, pas de prise en charge de certification car programmation essentiellement composée de VEFA. Cette année-là fait baisser la moyenne 2006-2010 d'environ 6 000 €

- mise en place dans le cadre de l'OPAH d'une prime énergie CAGB pour les logements atteignant la Classe C (Propriétaires Bailleurs) et extension par le Grand Besançon du dispositif de l'ANAH de soutien aux Propriétaires Occupants,

	Propriétaire occupant Interventions volet énergie	Propriétaire bailleur Interventions volet énergie	Propriétaire bailleur Eco-primes
Années 1 et 2	133	37	43

- soutien du Grand Besançon à 2 projets exemplaires en matière de qualité énergétique (parc privé : SCI Carmille à Larnod, parc public : Habitat 25 à Vaire le Petit),
- promotion dans les documents d'urbanisme d'un développement économe de l'espace,

- proposition d'actions relevant du domaine de l'habitat dans le PCET en cours d'élaboration.

Bilan général de l'action 2

Les élus du Grand Besançon sont désormais plus attentifs à la qualité énergétique des bâtiments et ont affirmé leur volonté par des critères d'éligibilité des opérations plutôt contraignants au moment de leur mise en place. La qualité énergétique des opérations s'en est vue améliorée en 6 ans. Seules quelques opérations ont dérogé aux exigences. Il s'agit d'un nombre réduit de logements en VEFA entrant dans les règles de mixité du PLU de Besançon.

Concernant le parc privé, l'ANAH a réorienté ses priorités en direction des propriétaires occupants par le biais du FART (Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique) en 2010. Les interventions auprès des propriétaires bailleurs sont désormais axées sur les logements très dégradés. Le nombre de logements pouvant potentiellement bénéficier d'aides à la rénovation thermique de l'ANAH est donc moins important que précédemment.

Le Plan Climat Energie Territorial du Grand Besançon, actuellement en préparation, ouvre la perspective d'un abondement conséquent des moyens dédiés à la réhabilitation thermique du parc public et privé jusqu'en 2014 et semble une bonne opportunité pour le PLH.

Questionnement pour la suite de la démarche

Les critères énergétiques des opérations éligibles et les niveaux des subventions versées par le Grand Besançon sont-ils toujours adaptés au contexte actuel et aux enjeux environnementaux futurs ?

Comment et par quels moyens d'actions viser, à terme, la constitution d'un parc locatif de qualité ? Des interventions complémentaires du Grand Besançon sur le parc privé non pris en charge par l'ANAH sont-elles nécessaires ?

Quels besoins et leviers d'actions pour l'amélioration thermique des copropriétés ?

Action 3 - Mobilisation des logements des parcs privés et communaux

Objectifs initiaux :

- réalisation de 10 logements PST par an,
- réalisation de 20 logements conventionnés par an,
- réalisation de 20 logements à loyer intermédiaire par an,
- réalisation de 10 logements en PALULOS communale,
- réalisation de 6 opérations en bail à réhabilitation sur la durée du PLH.

Actions à réaliser à partir de 2010 :

- dans le cadre de l'OPAH, poursuite de la mobilisation des acteurs de l'habitat privé,
- pérennisation du Grand Besançon en tant qu'interlocuteur privilégié des opérateurs de logements privés en participant à la définition des programmes (choix de la typologie des financements, montages financiers, conseils juridiques et fiscaux aux propriétaires, ...),
- prendre une place croissante dans la sensibilisation des propriétaires et locataires aux thématiques d'économie d'énergie et d'eau,
- traiter efficacement et en collaboration avec le dispositif départemental les situations éventuelles d'habitat indigne,
- renforcement des partenariats avec la filière des métiers du bâtiment,
- poursuivre notre mission d'assistance aux communes pour les projets de réhabilitation de bâtiments,
- affiner la connaissance du marché local de l'habitat, notamment par le biais d'études relatives aux charges locatives et aux copropriétés.

Bilan des actions réalisées entre 2006 et 2011 :

- 293 logements locatifs privés aidés, soit 49 / an (objectif : 50 / an) :

	Total annuel 2006-2011	Total 2006-2011
Logements locatifs PST	6	38
Logements locatifs conventionnés	29	171
Logements locatifs intermédiaires	14	84
Logements locatifs PALULOS C	7	40
Logements propriétaires modestes	105	631

- gestion et attributions des crédits délégués par l'ANAH sur la période de délégation de compétence 2006-2009 dans le cadre des Commissions Locales de l'Habitat,
- élaboration du Programme d'Action Territorial (PAT), définition des priorités (éco-conditionnalité, accessibilité des logements) et adaptation locale des loyers ANAH,
- réalisation d'une pré-étude d'OPAH 2007-2009,
- mise en œuvre de l'OPAH au premier avril 2009,

	Objectifs OPAH années 1 et 2	Réalisations OPAH années 1 et 2	Crédits délégués ANAH	Crédits CAGB	Travaux générés
Propriétaires bailleurs	100 logements	93	2 035 216 €	387 325 €	5 082 724 €
Propriétaires occupants	145 dossiers	232	607 729 €	21 338 €	2 164 277 €

- définition et mise en œuvre du partenariat avec l'AIVS pour la gestion locative des logements PST,
- participation aux MOUS PST et Habitat indigne,
- partenariat avec la CAPEB sur le fascicule annuel « Bâti comtois »,
- accompagnement des communes dans le cadre des PALULOS communales,
- participation à des réunions de syndicat de la copropriété de Vareille sur Bregille.

Bilan général de l'action 3

L'OPAH en cours donne de bons résultats et active en grande partie les actions portant sur le parc privé existant. Avec les nouvelles orientations de l'ANAH en 2010, le parc locatif semble néanmoins plus difficile à mobiliser et les approches sur le thème des copropriétés ne se sont pas soldées de concrétisation.

La MOUS départementale lutte contre l'insalubrité n'enclenche pas d'opérations sur l'agglomération car le Grand Besançon travaille avec le service hygiène de la ville de Besançon et a déjà activé la tranche conditionnelle de son marché avec HDL pour une opération à Chauenne.

La mobilisation du parc communal a également bien fonctionné par les PALULOS communales. 12 opérations ont été agréées permettant la création de 40 logements sur la durée du PLH.

L'agglomération peine en revanche à trouver sa place comme interlocuteur sur le parc privé neuf. Si des concertations ont été engagées avec les promoteurs privés sur les thèmes des PLS et de l'accessibilité, le dialogue n'a pas été alimenté récemment par de nouveaux thèmes. La définition des besoins en produits logements, la présentation de la politique de l'habitat de la collectivité et l'énergie pourraient être des accroches pour instaurer un nouveau dialogue.

Questionnement pour la suite de la démarche

Le parc de copropriétés montre-t-il des signes de dégradations ? Quelles sont les caractéristiques des copropriétés fragilisées (ancienneté du bâti, localisation, peuplement...) ?

Quels pourraient être les moyens et les thèmes de dialogues et de concertation entre la communauté d'agglomération et les promoteurs privés ?

Action 4 - La préservation du patrimoine des bailleurs publics

Objectifs initiaux :

- réhabiliter ou résidentialiser les programmes de logements sociaux dégradés afin d'améliorer la qualité du cadre de vie des habitants ainsi que l'image des quartiers,
- préserver la mixité de peuplement existant dans certains quartiers (Viotte, Montrapon, ...),
- trouver de nouveaux équilibres dans l'Agglomération en participant à la réussite des Opérations de Renouvellement Urbain ou de restructuration urbaine à venir.

Actions à réaliser à partir de 2010 :

- maintien d'une intervention à hauteur de 200 000 € annuel (validé en 2010) pour accompagner la politique de réhabilitation des bailleurs hors ANRU et ce en cohérence avec les autres dispositifs,
- poursuite de nos engagements dans le cadre du PRU de Planoise,
- ajuster les objectifs en matière de réhabilitation à partir du bilan des diagnostics techniques préalables aux travaux et orienter la participation du Grand Besançon en conséquence : isolation par l'extérieur, typologie de logements (classement E, F ou G), localisation, ...

Bilan des actions réalisées entre 2006 et 2011 :

- Réhabilitation dans le parc hors PRU :

	Travaux	Diagnostics
Aides déléguées Etat (PALULOS)	250 000 €	
Aides CAGB	30 344 €	46 713 €
Nb de logements	1 140	704

- Réhabilitation dans le parc en PRU :

	Travaux	Diagnostics
Aides ANRU	3 891 497 €	
Aides CAGB	322 444 €	126 476 €
Nb de logements	(aidés par l'ANRU) 1 429	(aidés par la CAGB) 1 616

- pour l'exercice 2007, un travail associant bailleurs et délégataires a permis de déterminer les priorités d'intervention (thématiques et géographiques) et de réserver en 2008 la première enveloppe budgétaire (200 000 €) dédiée aux réhabilitations,
- Depuis 2008, le Grand Besançon s'est prononcé sur les modalités et montants de son intervention en matière de réhabilitation, avec la :
 - prise en charge des coûts de diagnostics techniques préalables,
 - prise en charge des frais de certification Cerqual Patrimoine (depuis 2009),
 - participation pour les travaux :
 - pour l'exercice 2008 : participation au financement de capteurs solaires thermiques, et participation aux travaux relatifs aux menuiseries extérieures (sous condition de prise en compte de l'accessibilité),
 - pour les exercices 2009 et 2010 : intervention particulière du Grand Besançon sur les logements en Classe D, hors PRU,
 - pour l'exercice 2011 : intervention à hauteur de 1% des travaux, hors PRU.
 - Entre 2009 et 2012, participation financière du Grand Besançon à hauteur de 400 000 € au total dans le cadre de la convention de partenariat du PRU de Planoise.

	Prise en charge de 50% des frais de certification (Cerqual Patrimoine)	Nombre d'opérations concernées	Nombre de logements concernés
Total 2009-2011	14 097 €	4	283
Moyenne annuelle	4 699 €*	1	94

Bilan général de l'action 4

Les financements conséquents en PRU ont généré de belles opérations de réhabilitation avec des exigences thermiques fortes. En dehors de ces périmètres, le volet thermique en réhabilitation est peu financé par le secteur public en dehors du Conseil Régional et de l'Union Européenne (FEDER). Les projets ne sont donc guère impulsés par l'action publique. Le budget réhabilitation du Grand Besançon de 200 000 €, avant d'être répartis pour les opérations candidates, est diminué des subventions de l'agglomération prévues dans les maquettes PRU. En 2010 et 2011, les financements de travaux hors PRU sont faibles. Les interventions du Grand Besançon sur les réhabilitations, en dehors de PRU, se concrétisent en revanche par la prise en charge des diagnostics et certifications qui représentent des sommes importantes.

Au final, le nombre de réhabilitations est satisfaisant et les participations, certes modestes du Grand Besançon, font preuve d'un intérêt pour l'agglomération à cet égard et peuvent favoriser les négociations pour un éventuels PRU 2.

Le projet de PCET envisage le maintien en l'état des aides du Grand Besançon en 2012 pour préparer 2013 et 2014. Cette politique devrait être revue par la définition des priorités (nature des travaux, localisation, critères d'éligibilité) pour améliorer sa visibilité auprès des bailleurs.

Questionnement pour la suite de la démarche

Quels besoins et moyens pour soutenir la réhabilitation du parc public en dehors et après les PRU ?

Bilan de la thématique 2 : Affirmer la volonté de l'agglomération de solidarité et de mixité

Action 5 - Le soutien aux opérations de logements publics

Objectifs initiaux :

- dynamiser la production de logements sociaux pour atteindre les objectifs du Plan de Cohésion Sociale qui préconise entre 2005 et 2009 la réalisation d'environ 300 logements PLUS et PLA I, et PLS (hors ANRU) sur le territoire du Grand Besançon,
- développer un travail partenarial avec l'ensemble des acteurs concernés (DDE, Caisse des Dépôts et Consignations, bailleurs sociaux, gestionnaires du 1 %, autres collectivités locales...) afin d'optimiser les interventions financières de chacun,
- mobiliser les potentialités immobilières existant dans le tissu urbanisé des communes,
- produire environ 1 PLA I pour 10 PLUS dans l'Agglomération, soit environ 20 par an et encourager la production de grands logements et individuels,
- réaliser 3 maison-relais,
- réaliser 3 opérations Acquisition-Amélioration annuellement dans l'Agglomération,
- trouver de nouveaux équilibres dans l'Agglomération en participant à la réussite des Opérations de Renouvellement Urbain ou de restructuration urbaine à venir.

Actions à réaliser à partir de 2010 :

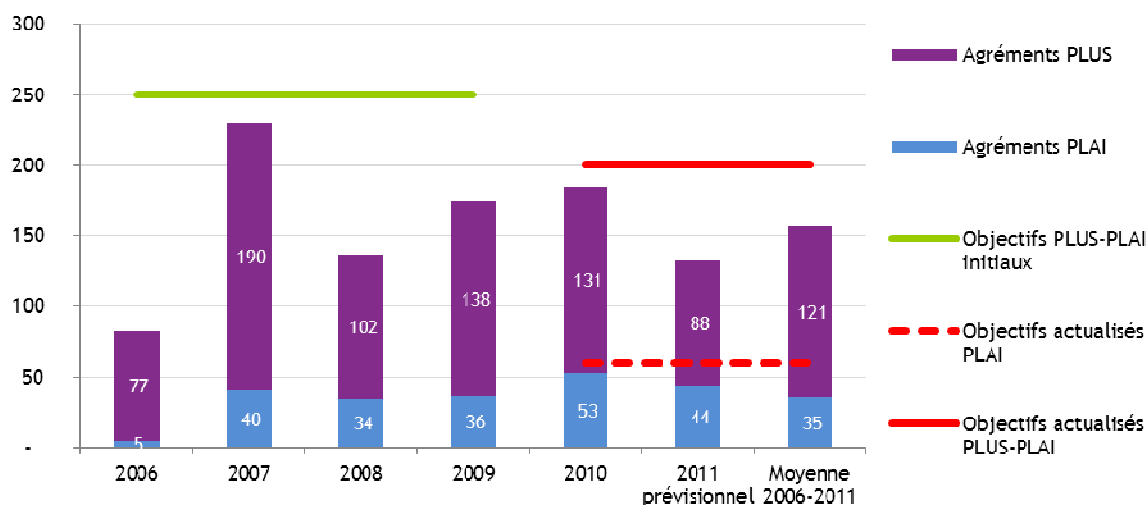
- territorialisation, en lien avec le SCoT, du PLH par commune et engagement de celles-ci en matière de production de logements publics et de mobilisation du foncier,
- optimisation des conditions de financement de la production du logement public par l'amélioration du suivi quantitatif et qualitatif de la production de PLUS et PLA I au travers de l'observatoire mis en place par le Grand Besançon,
- mise en place de critères de financement des PLUS/PLA I basés sur des caractéristiques environnementales, d'adaptation et d'accessibilité, de localisation et d'apport en fonds propres des bailleurs en remplacement de la subvention d'équilibre,
- fixation d'objectif de programmation annuelle en PLUS/PLA I de l'ordre de 200 unités, dont un quart en PLA I,
- participation à la démolition/reconstruction de Fontaine-Ecu,
- poursuite du soutien aux PRU dans le cadre des conventions signées en 2007 et 2009.

Bilan des actions réalisées entre 2006 et 2011 :

- programmation de 938 logements publics soit 156 / an pour 77 opérations, dans le cadre du droit commun :

	Objectifs initiaux PLH / an	Objectifs PLH actualisé / an	Moyenne annuelle 2006-2011	Total 2006-2011
Logements PLUS	215	140	121	726
Logements PLA I	35	60	35	212
Total PLUS-PLA I	250	200	156	938
Logements PLS	57		73 dont 35 en foyers	435 dont 210 en foyers

Production annuelle de logements locatifs PLUS et PLAI de 2006 à 2011



- répartition par secteur de la production de logements PLUS et PLAI, dans le cadre du droit commun :

	Objectif annuel Objectifs annuels PLH actualisé	Moyenne annuelle Bilan annuel 2006-2011	Total Bilan total 2006-2011
Besançon	127	107	644
secteur Nord	13	6	36
secteur Est	14	11	67
secteur Plateau	14	20	117
secteur Sud-ouest	19	7	42
secteur Ouest	13	5	32
Total CAGB	200	156	938

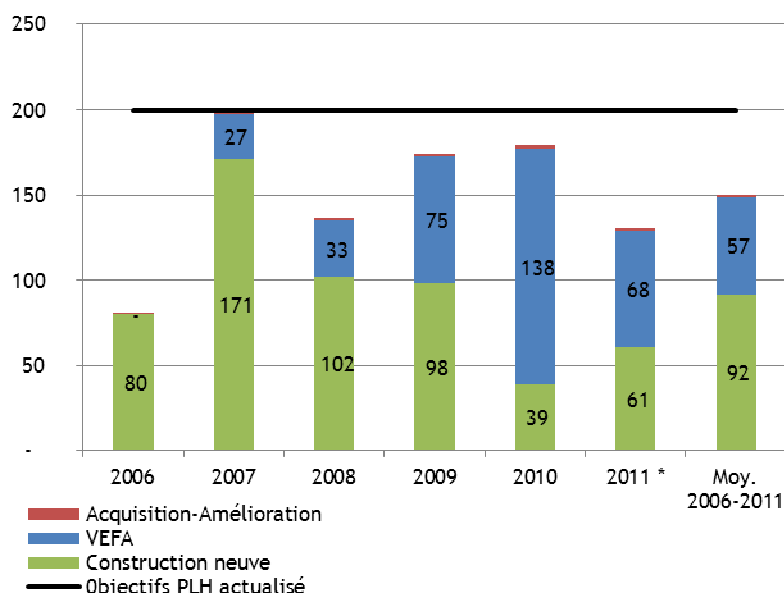
- 2009, mise en place de critères d'éligibilité des opérations :
 - Mixité social et répartition géographique des logements : 30 % de PLAI par opération (au lieu de seulement en global),
 - Critères environnementaux : logements THPE.
- Subventions CAGB pour les constructions : 1 525 € par logement PLUS et 5 335 € par logement PLAI (pour les opérations PRU). 5 000 € par logement PLUS et 7 500 € à 10 000 € pour les logements PLAI (opérations hors PRU).
- 329 650 € de crédits supplémentaires Etat en 2010 pour la démolition de la première tranche (270 logements) à Fontaine-Ecu, demande renouvelée en 2011 pour la deuxième tranche (475 500 €, 180 logements).
- 210 PLS pour des EPHAD,
- participation à la reconstruction de 401 logements (361 PLUS et 40 PLA I au 14.10.2011) dans le cadre des PRU de Planoise et Clairs-Soleils,
- réalisation de 2 maisons relais (12 places Rue Viancin à Besançon et 14 places à Pouilley-les-Vignes) et 2 foyers ADAPEI (Tilleroyes et 52 places à Château Galland à Besançon),
- réalisation de 6 PLA I individuels pour ménages en difficulté,
- réalisation de 26 logements en Acquisition-Amélioration pour 10 opérations (hors PALULOS),
- mise en place engagée d'un observatoire des coûts de production du logement public,
- garantie d'emprunts en faveur du logement public à hauteur de 45,9 M€ (99 logements réhabilités ou construits) par le Grand Besançon au 1^{er} janvier 2011,
- gestion et attribution des crédits délégués par l'Etat en matière de logements publics,
- signature des CUS (Conventions d'Utilité Sociale) le 30 juin 2011 avec 3 organismes HLM (Grand Besançon Habitat, Habitat 25 et SAIEMB Logement) et l'Etat.

Période 2006-2011	Consommations budgétaires
Budget CAGB (subvention d'équilibre) - <i>prévisionnel 2011</i>	398 0812 €
Budget CAGB (subvention surcharge foncière) - <i>prévisionnel 2011</i>	555 323 €
Budget CAGB PRU- <i>prévisionnel 2011</i>	980 438 €
Budget ETAT délégué (subvention d'équilibre) - <i>hors 2011</i>	4 067 959 €
Budget ETAT délégué (subvention surcharge foncière) - <i>hors 2011</i>	704 531 €

Bilan général de l'action 5

La saisie de la délégation de compétence des aides à la pierre est réussie du point de vue de sa prise en charge par le service habitat du Grand Besançon : relations avec les bailleurs, concertation, comptes-rendus des exercices budgétaires, etc. La collectivité a su profiter de cet outil pour renforcer sa politique de l'habitat et les fonds délégués de l'Etat sont bien consommés. Cependant la production de logements locatifs sociaux reste en retrait par rapport aux objectifs du PLH, y compris depuis l'actualisation qui les a vu se réduire d'un cinquième, du fait notamment de la réduction de la dotation de l'Etat affectée au Grand Besançon dans le cadre de sa délégation de compétence (diminution du nombre d'agrément et de l'enveloppe financière depuis 2010).

Logements PLUS et PLA I agréés par type de réalisations



La production à Besançon a été largement facilitée par le PLU de Besançon avec des agréments de logements en VEFA.

Avantages des VEFA :

- implantation de logements dans des secteurs de la ville où le foncier est difficilement mobilisable par les bailleurs publics ;
- les opérations en VEFA dégagent du temps aux bailleurs publics pour monter d'autres opérations ;
- les logements en VEFA ne semblent pas forcément plus chers ;
- un dialogue et des relations de travail se sont tissés entre les bailleurs publics et les promoteurs privés entraînant notamment une amélioration de la performance énergétique de certaines opérations.

Inconvénients des VEFA :

- les logements agréés ne répondaient pas tous aux critères environnementaux (THPE) souhaités par la communauté d'agglomération ;

- les bailleurs publics ne doivent pas se dessaisir de leur métier d'initiateurs d'opérations qualitatives ;
- La production reste essentiellement située à Besançon.

Questionnement pour la suite de la démarche

Comment renforcer la solidarité entre les communes de l'agglomération vis-à-vis du logement locatif social ?

Action 6 - Le logement des personnes en difficulté

Objectifs initiaux :

- permettre la fluidité des parcours des personnes ayant eu recours aux dispositifs d'hébergement temporaire,
- offrir des réponses adaptées aux ménages lorsqu'ils ne peuvent accéder à un logement autonome,
- permettre aux apprentis, aux personnes en formation et aux étudiants à revenus modestes de trouver des solutions d'hébergement en rapport avec leurs ressources,
- travailler en lien avec le Conseil Général à la déclinaison des objectifs du PDALPD sur le territoire de l'Agglomération,
- mobiliser les bailleurs et les travailleurs sociaux afin de proposer une offre plus importante de logements aux personnes en difficulté,
- soutenir les dispositifs d'accompagnement des accédants et propriétaires en difficulté,
- participer par le biais du PLH à la mise en œuvre d'une politique intercommunale d'action sociale.

Actions à réaliser à partir de 2010 :

- apporter des réponses à la question de la fluidité des parcours (des dispositifs d'hébergement au logement autonome) en lien avec la DDCSPP (ex DDASS) dans le cadre du Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion,
- dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, affirmer la politique d'hébergement de l'Agglomération au travers de la gestion des investissements liés aux dispositifs d'hébergement (Résidences sociales, FJT, humanisation des abris de nuit et CHR, ...),
- poursuivre la production d'habitat spécifique en PLA I,
- dans le cadre des accords collectifs et de la Loi DALO :
 - redynamiser le partenariat et la concertation entre la DDCSPP, le PDALPD et le Grand Besançon,
 - déterminer les objectifs partagés en termes d'hébergement et de logement temporaire dans l'Agglomération,
- systématiser la clause d'insertion dans la production de logements publics (construction neuve et réhabilitation),
- participation du Grand Besançon aux négociations relatives au prochain CUCS.

Bilan des actions réalisées entre 2006 et 2011 :

- 82 agréments pour de 2 maisons relais (Rue Viancin à Besançon et Pouilley-les-Vignes) et 2 foyers ADAPEI (Tilleroyes et Château Galland à Besançon),
- réalisation de 6 PLA I habitat spécifique pour ménages en difficulté,

Période 2006-2011	Consommations budgétaires
Budget CAGB	57 500 € (PLA I habitat spécifique) 285 100 € (Maisons relais et ADAPEI)
Budget ETAT délégué	114 711 € (PLA I habitat spécifique) 442 640 € (Maisons relais et ADAPEI)

- humanisation du CHR Les Glacis, de l'accueil de jour Boutique Jeanne Antide et FJT Trépillot par des crédits ANAH hors délégation,
- participation du Grand Besançon à l'élaboration du CUCS 2007/2009 de Besançon et signature de son avenant de prorogation jusqu'en 2014,
- participation du Grand Besançon à l'élaboration du PDALPD.

Bilan général de l'action 6

La production 2006-2011 en PLAI adaptés aux personnes en difficulté paraît insuffisante en dépit des financements conséquents attribués à chaque opération. Globalement, cette action du PLH est peu investie par l'agglomération mais de nouvelles perspectives pourraient provenir du Plan

Départemental d'Accueils, Hébergements et Insertion (PDAHI). Créé par la loi MLE en remplacement du schéma précédent, il va couvrir la période 2012-2016. Il sera intégré au PDALPD en cours d'élaboration et répond aux objectifs nationaux d'une politique d'insertion qui vise l'autonomie dans le logement. Les premières actions du PDAHI ont été engagées et leur mise en œuvre va se poursuivre amenant certainement l'agglomération à favoriser les réponses sur l'habitat adapté plutôt que sur de nouveaux hébergements.

Questionnement pour la suite de la démarche

Comment profiter de la mise en œuvre du PDAHI et du PDALPD dès l'engagement du nouveau PLH pour l'agglomération ?

Quels sont les freins et les leviers d'actions (ex. : politique et maîtrise foncières) pour renforcer la production de PLAI adaptés ?

Quelles sont les volontés politiques de l'agglomération et des communes pour favoriser cette production ?

Action 7 - L'adaptation du parc au vieillissement

Objectifs initiaux :

- mettre en œuvre, en cohérence notamment avec le Conseil général, une politique publique de l'habitat en faveur des personnes âgées, handicapées et/ou à mobilité réduite,
- promouvoir l'adaptation et l'adaptabilité des logements afin de répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées qui souhaitent se maintenir dans leur logement,
- affirmer notre volonté de ne produire que des logements neufs accessibles,
- participer à la mise en œuvre de solutions intermédiaires et innovantes,
- accroître l'offre de logements sociaux en faveur des personnes âgées modestes en promouvant les produits financiers adaptés (PLS, PLUS, ...).

Actions à réaliser à partir de 2010 :

- réalisation en 2010 d'une enquête relative aux besoins en logements et services des personnes de plus de 60 ans,
- poursuite de l'engagement en matière d'accessibilité de tous les logements publics ou privés bénéficiant d'une subvention ou d'un agrément du Grand Besançon,
- poursuite de l'intervention du Grand Besançon en faveur des propriétaires désirant effectuer des travaux de prévention ou d'adaptation dans le cadre de l'OPAH,
- finalisation, en lien avec le CCAS et la Ville de Besançon, du schéma intercommunal d'accessibilité,
- coordination par le Grand Besançon à l'échelle de l'Agglomération des initiatives menées en matière d'habitat adapté par les communes et les opérateurs.

Bilan des actions réalisées entre 2006 et 2011 :

- réalisation de l'enquête sur les logements et besoins des personnes âgées,
- imposition par le Grand Besançon de normes d'accessibilité pour les logements PLS et Pass-Foncier,
- financement de 210 places d'EPHAD par le Grand Besançon par l'octroi d'agréments PLS,
- sensibilisation forte de l'ensemble des opérateurs de logements publics aux questions d'accessibilité, en conditionnant les subventions du Grand Besançon au respect d'exigences élevées,
- dans le cadre de l'OPAH, mise en place de subventions spécifiques CAGB pour des travaux de prévention du handicap et d'accessibilité,

Interventions PB accessibilité / maintien à domicile	Interventions PO accessibilité	Interventions PO prévention du handicap
2 (10 % objectifs)	79 (132 % objectifs)	9 (49 % objectifs)

- participation à la Commission Intercommunale d'Accessibilité et à l'élaboration du schéma local,
- mise en place, en lien avec les bailleurs, de la bourse aux logements accessibles sur le territoire du Grand Besançon, suite au recensement exhaustif des logements publics.

Période 2006-2011	Consommations budgétaires
Budget CAGB	Pas de budget spécifique
Budget ETAT délégué	Pas de budget spécifique

Bilan général de l'action 7

La question de l'accessibilité et de l'adaptation des logements a été traitée dans le parc privé (OPAH) et dans le parc public (financement de structures d'accueil et d'offres de logements innovantes pour les personnes âgées, sensibilisation).

L'intervention du Grand Besançon dans ce domaine semble prendre place au sein d'une multitude d'actions en provenance d'acteurs divers. Le nouveau PLH serait l'occasion d'amener plus de concertation à ce sujet pour une meilleure visibilité des actions et des partenariats mieux identifiés.

Questionnement pour la suite de la démarche

Quels engagements du Grand Besançon pour anticiper le vieillissement sous l'angle du logement ?

Des passerelles sur des problématiques plus larges que le logement sont-elles souhaitables (ex. : économie, social...) ?

Action 8 - L'accueil des gens du voyage

Objectifs initiaux :

- réaliser les équipements prévus dans l'Agglomération dans le cadre du schéma départemental avant juin 2008,
- favoriser l'insertion des gens du voyage.

Actions à réaliser à partir de 2010 :

- externalisation de la gestion des équipements à destination des gens du voyage,
- création de 15 terrains familiaux à destination des gens du voyage ainsi que de PLA I en s'appuyant sur un maître d'ouvrage délégué,
- mise en place d'un partenariat afin de favoriser l'insertion sociale des familles et la scolarisation des enfants,
- révision du schéma départemental validant les choix du Grand Besançon en matière de production de terrains familiaux plutôt que d'aires d'accueil inadaptées.

Bilan des actions réalisées entre 2006 et 2011 :

- réhabilitation totale de l'aire de la Malcombe (20 emplacements),
- création du terrain de grands passages de Thise,
- création des aires périphériques de Mamirolle, Pirey et Saône (5 emplacements chacune),
- externalisation de la gestion des aires d'accueil des gens du voyage en 2011 (marché de 350 000 € / an),
- financement d'associations d'accompagnements scolaire et social.

Période 2006-2011	Consommations budgétaires
Investissements (créations aires, réhabilitations...)	1 919 000 €
Fonctionnement (gestion des aires, entretien...)	1 320 000 €
Accompagnements scolaire et social	21 000 €

Bilan général de l'action 8

La majorité des équipements prévus dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été créée mais leur gestion est difficile notamment à Mamirolle et Saône. L'externalisation de la gestion des aires d'accueil permettra à l'avenir à l'agglomération de planifier son intervention pour cette compétence, de mettre l'accent sur le traitement des questions sociales et de suivre la révision du schéma départemental.

Deux équipements inscrits dans le schéma départemental d'accueil des gens du voyage du Doubs n'ont pas été créés :

- une aire d'accueil de 20 emplacements à Besançon,
- une aire d'accueil périphérique de 5 emplacements à Grandfontaine.

Leur utilité, au regard de la tendance à la sédentarisation des gens du voyage, est contestée par le Grand Besançon. Les 8 terrains familiaux également inscrits dans le schéma et non réalisés semblent plus adéquats mais l'agglomération n'a pas la compétence pour la création de ce type d'équipements.

Questionnement pour la suite de la démarche

Quelle adéquation entre l'offre et la demande d'accueil des gens du voyage ?

Jusqu'où aller sur les actions sociales et éducatives ?

L'élargissement de la compétence « Création, aménagement et gestion des aires d'accueil et de passage des gens du voyage » au volet « terrains familiaux » serait-elle souhaitable pour faciliter la réalisation des opérations ?

Action 9 - Développer une offre de logements en accession à prix maîtrisés

Objectifs initiaux :

- proposer des produits en accession à des prix modérés permettant à plus de ménages de devenir propriétaire,
- réaliser 2 opérations par an en PSLA, avec évaluation en continu du dispositif pour ajustement,
- mettre en place un dispositif d'observation et d'analyse des phénomènes d'accession à la propriété à l'échelle de l'Agglomération.

Actions à réaliser à partir de 2010 :

- poursuite et dynamisation du dispositif Pass-Foncier tant en collectif qu'en individuel,
- accompagnement des bailleurs publics et des ménages dans leur démarche de vente de patrimoine aux locataires,
- accentuation de la collaboration avec les promoteurs en faveur du développement d'une offre en accession à prix maîtrisé et abordable,
- devenir un acteur majeur dans la détermination des projets de zones mixtes d'habitat comprenant des logements en accession sociale,

Bilan des actions réalisées entre 2006 et 2011 :

- adoption de délibérations relatives à l'intervention (2 000 à 2 500 € par ménage) du Grand Besançon en matière de Pass-Foncier pour l'individuel (18/12/2008) et le collectif (21/12/2009) : 45 individuels et 4 collectifs pour 110 000 € de subventions communautaires.
- accompagnement fort des communes dans leur adhésion au dispositif Pass-Foncier,
- mise en place d'un partenariat avec l'ADIL, LOGILIA, le Conseil général et les promoteurs relatifs à l'accession sociale,
- 12 PSLA réalisés par Néolia à Palente,

Période 2006-2011	Consommations budgétaires
Budget CAGB	110 000 €
Budget ETAT délégué	50 % du budget dédié par les collectivités locales

Bilan général de l'action 9

Le Pass-Foncier a pris fin en 2010 suite à la suppression du dispositif au niveau national. En individuel, il a bien fonctionné même si son instauration sur un temps plus long aurait pu permettre aux communes d'activer plus de disponibilités foncières. Les promoteurs ont rapidement adapté leurs produits pour les rendre compatibles avec les critères d'éligibilité. Cette adaptation n'a pas eu lieu pour le collectif avec des opérations trop coûteuses et ne répondant pas aux exigences thermiques.

L'intervention est désormais limitée aux PSLA mais les volumes sont anecdotiques.

Questionnement pour la suite de la démarche

Quels seraient les publics cibles et les outils mobilisables (PSLA, ventes HLM...) d'une éventuelle intervention du Grand Besançon en matière d'accession sociale à la propriété ?

Bilan de la thématique 3 : Mobiliser les énergies et échanger pour réussir le PLH

Action 10 - La mise en œuvre du PLH dans les communes

Objectifs initiaux :

- permettre la création de nouveaux secteurs mixant différents types d'habitat et statuts d'occupation,
- favoriser dans les quartiers les diversités sociales et générationnelles par la mise en œuvre de réflexions relatives aux politiques d'attribution, de peuplement, de vente des logements sociaux,
- traduire dans les documents d'urbanisme des communes les objectifs du PLH en matière de mixité,
- promouvoir le PLS dans les zones d'habitat,
- promouvoir une consommation raisonnée du foncier et limiter l'étalement urbain,
- permettre une meilleure inscription des nouvelles zones d'habitat dans le tissu bâti communal et le paysage,
- créer les bases d'une culture commune "architecture habitat",
- créer une culture "habitat" commune aux élus et aux acteurs du logement,
- aider les communes à mettre en place une politique du logement en adéquation avec les objectifs du PLH,
- dynamiser au sein de l'Agglomération un réseau d'élus référents en matière d'habitat.

Actions à réaliser à partir de 2010 :

- accompagner les communes dans la mise en œuvre des objectifs fixés par le SCoT et le PLH lors de l'élaboration de leur document d'urbanisme et permettre la déclinaison à l'échelle locale des notions de :
 - mixité sociale,
 - densité et formes urbaines,
 - optimisation du tissu existant et réduction de la consommation foncière,
- assurer un soutien technique aux communes dans la réalisation de leurs opérations d'urbanisme, de création ou de réhabilitation de logements,
- mobiliser les aménageurs, constructeurs et promoteurs pour introduire la mixité (sociale, urbaine, architecturale) dans les opérations de construction (lotissement, ZAC, VEFA, ...),
- associer l'objectif de mixité dans le logement à la politique foncière de l'Agglomération (Action 1),
- mettre en œuvre des modules de formation/information à destination des élus en matière d'habitat.

Bilan des actions réalisées entre 2006 et 2011 :

- 50 rencontres bilatérales entre le VP Habitat et les Maires des communes,
- organisation de 9 réunions de secteur relatives à l'Habitat,
- participation du Grand Besançon en lien avec l'Audab aux réunions relatives à l'élaboration des documents d'urbanisme dans les communes,
- sensibilisation des Maires des communes de l'Agglomération aux notions de mixité et de densité :
 - visite des logements publics récents dans les communes de l'Agglomération,
 - visite commentée des quartiers exemplaires (Vauban et Riesenfeld) à Fribourg,
- financement de 4 pré-études (ZAC, lotissement intégrant du logement public) : Roche-lez-Beaupré, Rancenay, Beure, Montferrand-le-Château, mais sans concrétisation des projets,
- signature d'une Charte communale du logement public à Besançon pour une politique de peuplement cohérente,
- publications de l'Observatoire permanent de l'habitat (AudaB) : voir Action 11,
- articles dans le Grand Besançon relatif à l'OPAH, à l'habitat public.

Bilan général de l'action 10

Un travail de proximité entre l'agglomération et les communes a bien été réalisé sur le thème de l'habitat mais il n'a pas été maintenu au fur et à mesure de la mise en œuvre du PLH. Les services de l'agglomération apportent conseil aux communes demandeuses mais les interventions restent ponctuelles et de l'ordre du « porter à connaissance » des politiques communautaires. La culture « habitat » n'est pas encore acquise et surtout peu développée sur les aspects plus directement qualitatifs. L'approbation du SCoT le 14 décembre 2011 devrait impulser et inciter à une meilleure appréhension des enjeux pour le territoire dans les documents d'urbanisme communaux, qu'ils proviennent du SCoT ou du PLH.

Questionnement pour la suite de la démarche

Comment se saisir du SCoT et du nouveau PLH pour renforcer l'aide aux communes ?

Quels sont les besoins réels des communes en matière de soutien technique ?

Quels savoir-faire cela implique-t-il au sein des services de l'agglomération (habitat, foncier, environnement...) et de services extérieurs (AudaB, CAUE...) ?

Action 11 - La mise en œuvre d'un observatoire permanent de l'habitat

Objectifs initiaux :

- favoriser la circulation et la mutualisation de la connaissance des marchés du logement par le biais d'études thématiques et d'un tableau de bord annuel,
- créer une culture habitat-logement commune aux élus et aux acteurs du logement,
- animer le réseau de partenaires locaux et créer les conditions du débat sur les enjeux liés au logement,
- mettre en perspective l'ensemble des données existantes sur l'habitat à l'échelle de l'Agglomération,
- travailler à la cohérence et à la complémentarité du dispositif d'observation avec les outils existants.

Actions à réaliser à partir de 2010 :

- produire des publications relatives à des thématiques émergentes et/ou d'actualité, et davantage pragmatiques,
- assurer la présentation de ces études à l'ensemble des partenaires, élus, techniciens et acteurs privés, notamment dans le cadre du « Comité Technique PLH »,
- participer à l'élaboration du Plan Départemental de l'Habitat et aux travaux de l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs.

Bilan des actions réalisées entre 2006 et 2011 :

- publications de l'observatoire de l'habitat (AudaB) :
 - le logement étudiant,
 - la crise du logement en France (fiche de lecture),
 - les logements accessibles,
 - le parc public récent,
 - le marché immobilier et foncier,
 - les tendances récentes du marché bisontin,
 - hors-séries « Chiffres-clés habitat » (2007, 2008 et 2009),
- animations dans le cadre de l'observatoire permanent de l'Habitat (AudaB) :
 - l'accessibilité des logements,
 - le logement étudiant,
 - la demande en logements,
- participation aux travaux menés dans le cadre de l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs : publications
 - les marchés locaux de l'habitat : diagnostic sur la période 1999-2005,
 - la vacance dans le parc locatif du Doubs (4 numéros),
 - les évolutions socio-économiques après 2005,
 - l'accession sociale à la propriété dans le Doubs,
 - analyse du marché foncier du département du Doubs,
 - améliorer la qualité énergétique du parc locatif public
 - la vulnérabilité énergétique des ménages du Doubs,
- mise en place, sous l'égide du Grand Besançon, d'un observatoire des conditions de production du logement public à l'échelle départementale et en lien avec les 2 autres délégataires du département.
- présentation régulière de rapports d'information et de bilan d'actions en commission Habitat et Politique de la Ville.

Bilan général de l'action 11

Les outils d'observation se sont renforcés au cours de la mise en œuvre des différents PLH. Les élus ont acquis une meilleure connaissance générale du territoire sous l'angle de différentes thématiques (démographie, habitat, économie...). L'approche départementale engagée par l'Observatoire Départemental de l'Habitat permet une mise en cohérence des politiques de

l'habitat des trois délégataires du Doubs. Cependant, les productions des observatoires sont insuffisamment relayées d'animations et utilisées par l'agglomération pour engager des réflexions en lien direct avec la mise en œuvre du PLH. Elles nécessitent d'être complétées par des évaluations plus régulières de la politique de l'habitat du Grand Besançon (ex. : condition de production du logement public, évaluation annuelle du PLH, réunion du Comité technique du PLH). A contrario, les élus sont déjà très sollicités, ce qui pénalise la mise en place de ces temps de réflexions.

Questionnement pour la suite de la démarche

Comment profiter des évaluations et des productions des observatoires pour dédier un temps de réflexions sur l'habitat, abordant tant les aspects quantitatifs que qualitatifs ?

Comment transférer la connaissance du territoire et de ses enjeux acquise lors de l'élaboration de projets multi thématiques tels Besançon 2030, les pôles métropolitains... ?

Action 12 - Le suivi-évaluation du PLH

Objectifs initiaux :

- mesurer l'état d'avancement du programme d'actions,
- identifier les écarts et analyser les motifs,
- déterminer les évolutions et adaptations nécessaires de la politique habitat du Grand Besançon,
- préparer le prochain PLH.

Actions à réaliser à partir de 2010 :

- suivre et anticiper l'évolution du PLH (actualisation, priorisation, territorialisation),
- définir et mettre en place l'instance d'évaluation partenariale du PLH co-animée par l'AudaB et le Grand Besançon, et faire appel à des regards extérieurs,
- mettre en place au Grand Besançon une veille juridique, technique et économique spécifique à l'habitat, afin de disposer d'une base de données tenant compte des dernières évolutions dans ce domaine,
- préparer le PLH 2012-2017,

Bilan des actions réalisées entre 2006 et 2009 :

- présentation du bilan d'étape « PLH 2006-2007 » à la commission Habitat et Politique de la Ville du Grand Besançon en 2008,
- présentation du bilan à mi-parcours « PLH 2006-2008 » aux élus de la commission Habitat et Politique de la Ville et aux partenaires associés en 2009, qui concluait sur la nécessité d'actualiser le PLH au regard des nouveaux textes de loi (Boutin, ...) et à venir (Grenelle, ...),
- mise en place du Comité Technique PLH.

Bilan général de l'action 12

Le PLH 2006-2012 a fait l'objet de plusieurs évaluations dont une s'est concrétisée par son actualisation et sa territorialisation. L'habitude de faire un point annuel sur l'avancée du PLH a été perdue avec l'arrêt du rassemblement du Comité Technique du PLH.

Questionnement pour la suite de la démarche

Voir questionnement de l'action 11.

Bilan de la territorialisation

- **Bilan commenté sur la période du PLH 2006-2011**

L'actualisation et la territorialisation du PLH en 2010 ne permettent plus une approche linéaire du suivi de la production de logements dans la Grand Besançon. Deux phases sont distinguées : 2006-2009 et 2010-2011 lorsque les données sont disponibles.

Sur la première période, les objectifs de production de logements pour l'agglomération sont en grande partie atteints. La répartition entre la ville centre et les communes périphérique ne s'est cependant pas effectuée comme prévue. Les résultats pour la ville de Besançon sont en deçà des objectifs. A contrario, ils sont fortement dépassés dans tous les secteurs périphériques hormis celui de l'Est. Le nombre d'agrément de logements locatifs sociaux est inférieur aux objectifs, sauf pour les secteurs Nord et Ouest. Au-delà des initiatives des communes et des bailleurs pour la réalisation d'opérations, les objectifs de la convention de délégation et de ses avenants ont eu une influence sur la production. Les objectifs du PLH ont été ramenés de 250 à 200 en 2010.

Sur la période plus récente, les résultats sont à considérer avec précaution puisque portant seulement sur deux années et comportant des chiffres encore prévisionnel pour 2011. La production globale est supérieure aux objectifs sous l'effet notamment d'une nette reprise des opérations en collectif dans la ville de Besançon en 2010. Pour les logements locatifs sociaux, la règle de mixité du PLU de la ville centre a aussi des effets perceptibles qui permettent d'atteindre les objectifs. La diversité des statuts d'occupations (logements en accession normale ou sociale, locatifs publics ou privés sociaux...) semble davantage assurée sur la production la plus récente mais seul un suivi sur une période plus longue permettra un véritable bilan.

- **Bilan chiffré par période**

Bilan 2006-2009

Bilan 2010-2011

Objectifs annuels du PLH

	Objectifs Initiaux				Objectifs PLH actualisé et territorialisé			
	Total logements	dont publics	dont Anah LM*	dont PLS /PSLA	Total logements	dont publics	dont Anah LM*	dont Acc° soc./PLS
BESANCON	720-730	150-167		20-23	746	128	25	29
EST	55-60	17-20		5-7	67	14	5	6
NORD	40-45	12-15		5-7	61	13	4	5
OUEST	55-60	17-20		5-7	96	19	7	7
PLATEAU	55-60	17-20		5-7	67	13	5	6
SUD OUEST	50	15-18		5-7	63	14	5	6
Total	1 000	227-260	60	30-40	1 100	200	50	60

Moyenne annuelle des réalisations

	Bilan 2006-2009				Bilan 2010-2011			
	Total logements	dont publics	dont Anah LM*	dont PLS /PSLA	Total logements	dont publics	dont Anah LM*	dont Acc° soc./PLS
BESANCON	443	99		20	1 106	125	24	17
EST	57	5		-	61	8	5	7
NORD	62	15		1	118	3	3	2
OUEST	98	21		2	116	17	9	5
PLATEAU	114	9		-	71	-	6	2
SUD OUEST	84	5		-	64	6	1	1
Total	858	154	54	23	1 536	159	48	34

Taux de réalisation des objectifs

	Taux de réalisation entre 2006 et 2009				Taux de réalisation entre 2010 et 2011			
	Total logements	dont publics	dont Anah LM*	dont PLS /PSLA	Total logements	dont publics	dont Anah LM*	dont Acc° soc./PLS
BESANCON	61 %	62 %		91 %	148 %	98 %	96 %	59 %
EST	98 %	26 %		0 %	91 %	57 %	100 %	117 %
NORD	144 %	107 %		17 %	193 %	23 %	75 %	40 %
OUEST	169 %	111 %		33 %	121 %	89 %	129 %	71 %
PLATEAU	197 %	47 %		0 %	106 %	0 %	120 %	33 %
SUD OUEST	168 %	29 %		0 %	102 %	43 %	20 %	17 %
Total	86 %	62 %	90 %	44 %	140 %	80 %	96 %	57 %

LM : Loyer Maîtrisé

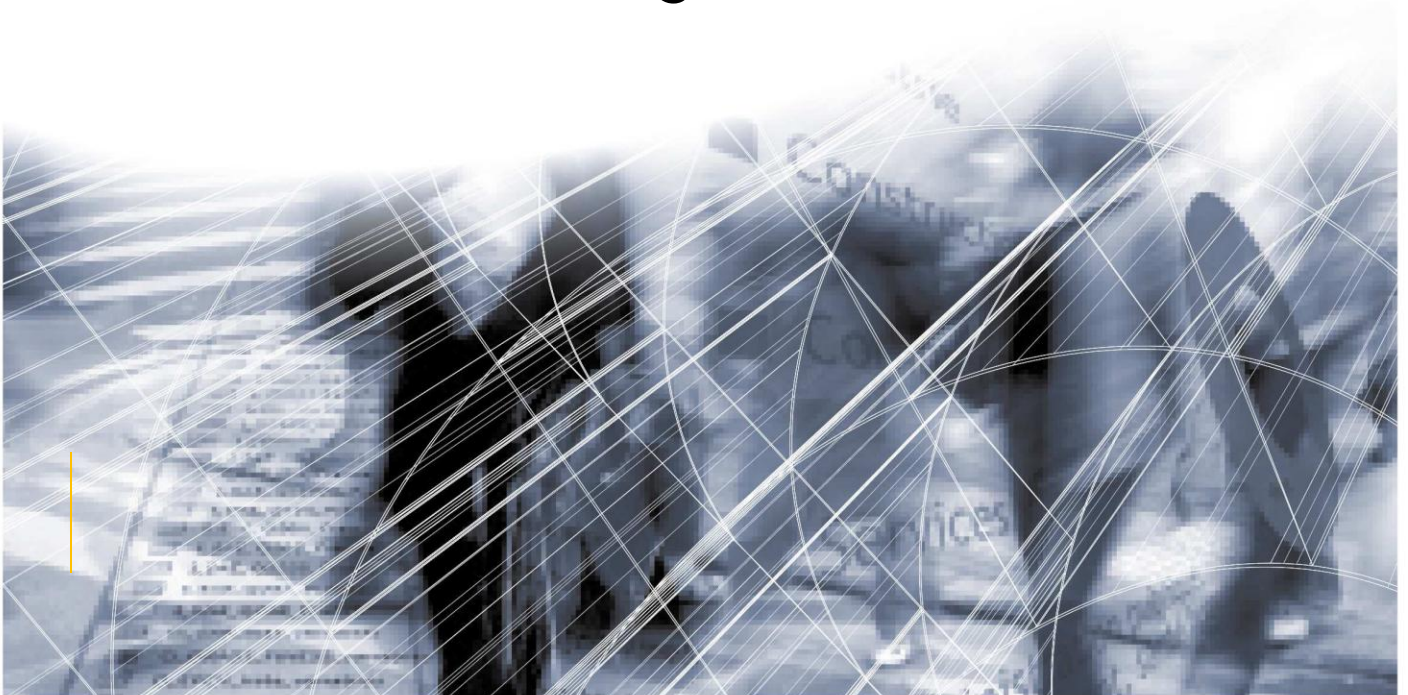


Programme Local de l'Habitat 2013-2019 du Grand Besançon

*Grand
Besançon*



Diagnostic



Sommaire

Préambule	2
Eléments de diagnostic du territoire	4
Rayonnement essentiellement régional de l'agglomération	5
Les dynamiques démographiques déplacées aux franges de l'agglomération	7
Migrations résidentielles et spécialisation de peuplement des différents territoires	10
Les migrations résidentielles transforment les territoires	10
L'étalement urbain et ses impacts environnementaux	14
L'évolution du parc de logements	14
L'étalement urbain et consommations foncières	16
Les déplacements domicile-travail	17
Le logement et sa localisation, vecteurs de vulnérabilité énergétique	18
Des constats identifiés dans le SCoT de l'agglomération bisontine	19
Fonctionnement du marché de l'habitat	21
Composition et état du parc de logements existants	22
Les parcs de logements et résidences principales	22
La vacance	25
Les copropriétés dégradées	28
Le parc de logements dégradés et potentiellement indignes	30
Les dynamiques de construction et le marché du neuf	32
La construction neuve	32
La commercialisation des logements neufs	34
Le marché foncier	35
Le parc privé ancien en accession	37
La marché des appartements anciens	37
Le marché des maisons anciennes	38
Le parc privé ancien en location	40
Les loyers	40
Le parc locatif public	43
Les gestionnaires du parc public de l'agglomération	43
La localisation du parc	43
L'occupation des logements	47
La vacance des logements	49
La demande de logements publics	50
Les rénovations urbaines	51
La vente de logements HLM	52
Les différentes interactions entre les parcs et les parcours résidentiels	53
Le logement des populations spécifiques	54
Les jeunes et les étudiants	55
Les personnes âgées et à mobilité réduite	57
Le logement et l'hébergement des personnes en difficultés	60
L'accueil des gens du voyage	65
Répondre aux besoins en logement	66
Projections démographiques et estimations des besoins en logements	67
Les documents d'urbanismes communaux	69

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 Grenelle¹. 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 :

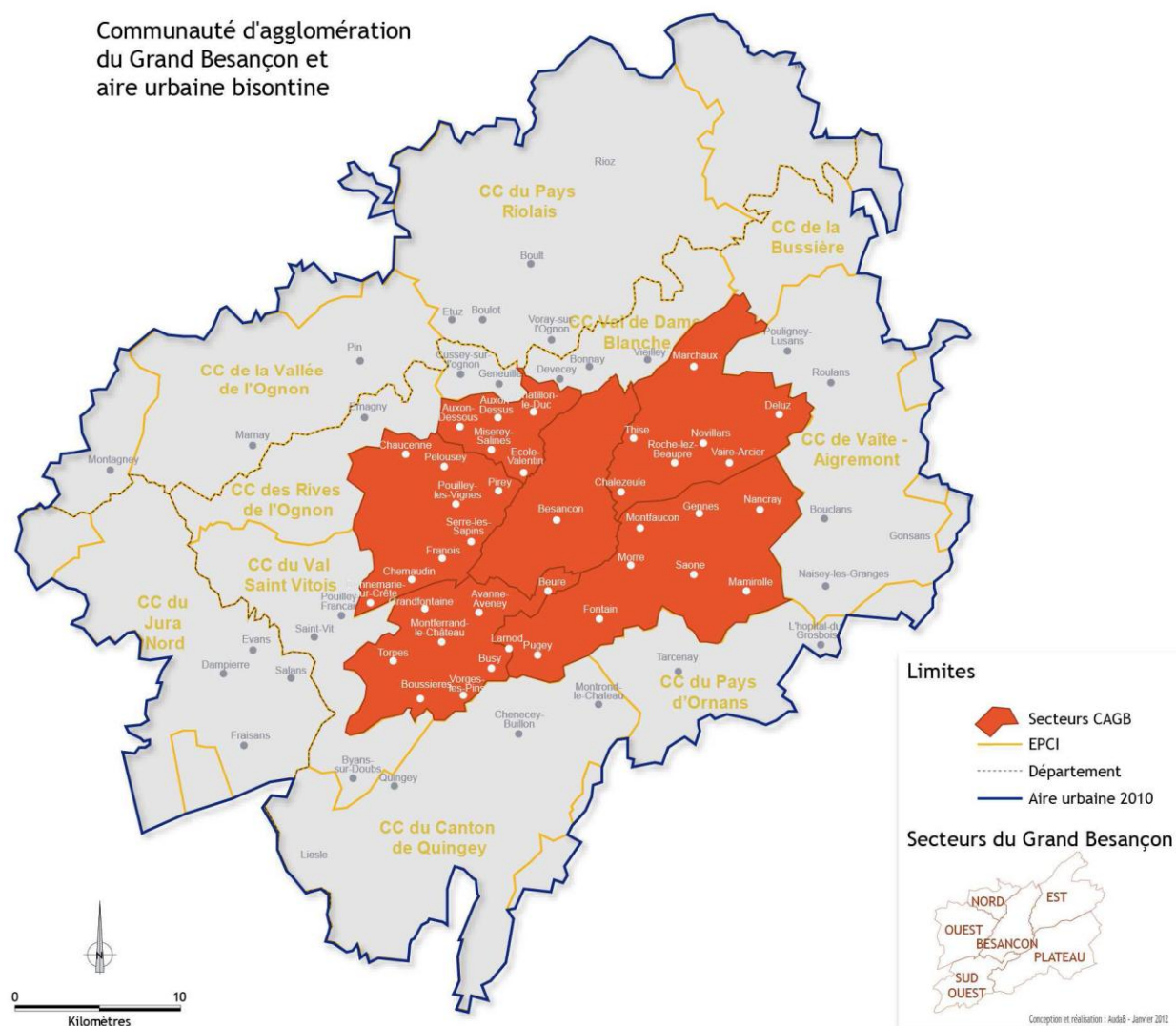
- Lutter contre l'étalement urbain
- Contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique
- Prendre en compte la biodiversité
- Anticiper l'aménagement opérationnel durable

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

Communauté d'agglomération
du Grand Besançon et
aire urbaine bisontine



Définition de l'aire urbaine

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.

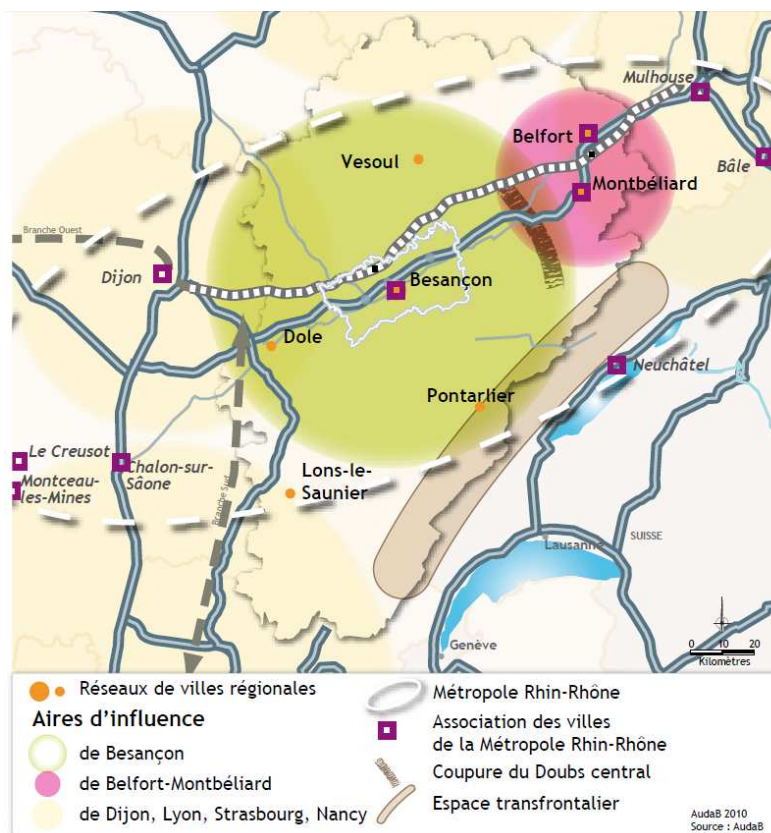
L'aire urbaine de Besançon, redéfinie en 2010, compte 263 communes, soit près de 30 communes de plus que celle définie en 1999.

Éléments de diagnostic du territoire

Rayonnement essentiellement régional de l'agglomération

L'agglomération de Besançon connaît 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



Au-delà-des limites du Grand Besançon, l'aire urbaine bisontine compte environ 245 000 habitants en 2009, ce qui la situe en 41^{ème} 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 urbains² 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%

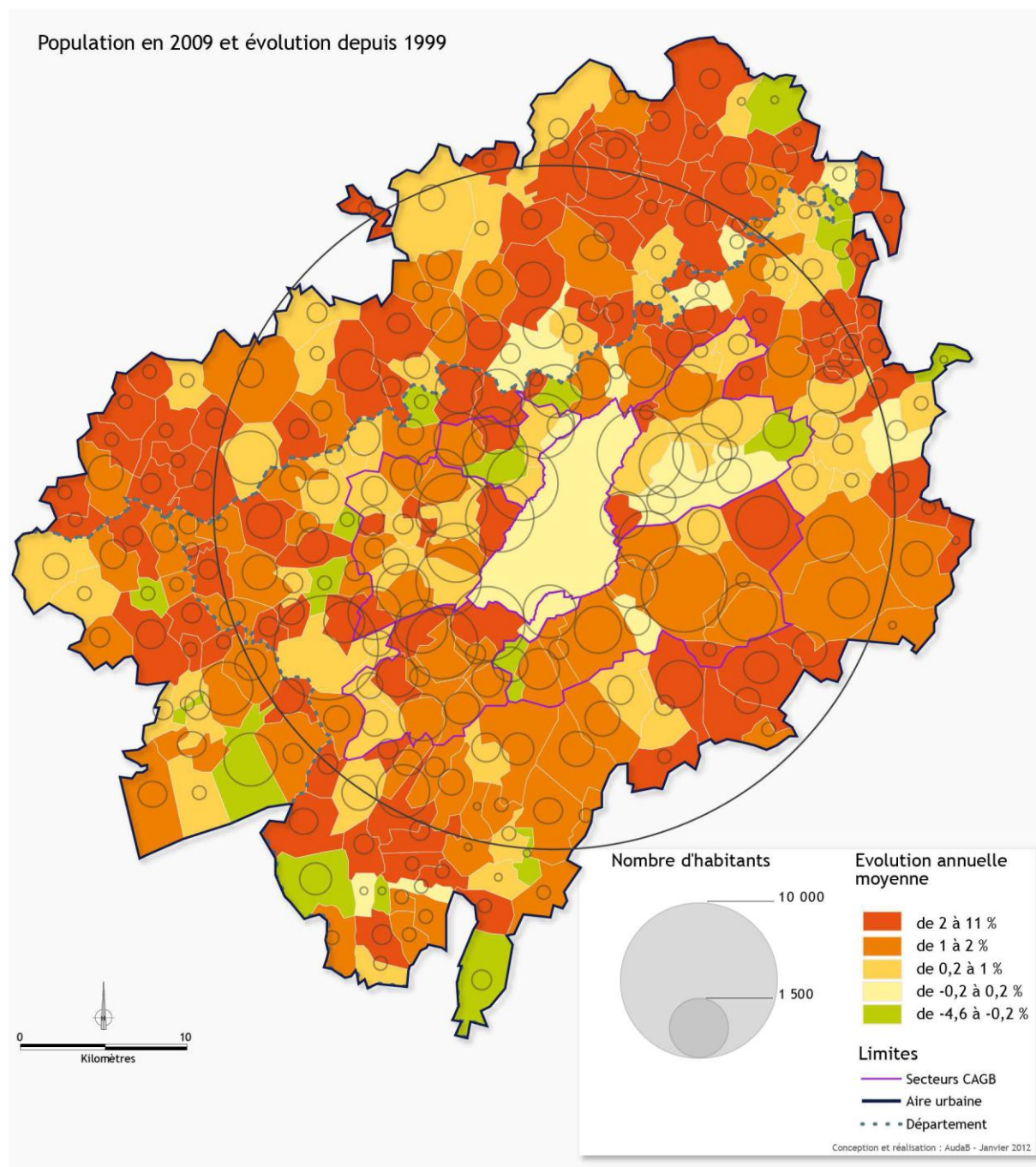
Source : INSEE, recensements de la population

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.

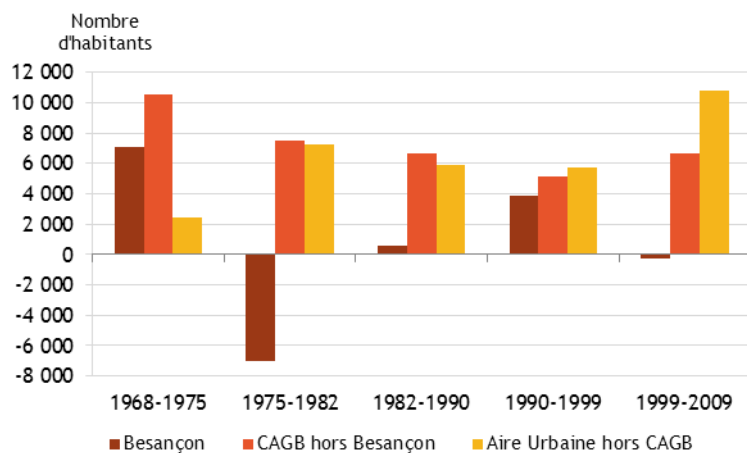
L'aire urbaine de Besançon a gagné 1 716 habitants par an en moyenne entre 1999 et 2009, soit 0,73 % par an. La périurbanisation se poursuit et s'est même accentuée au cours des 10 dernières années dans l'agglomération.



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 croître 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 17). 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

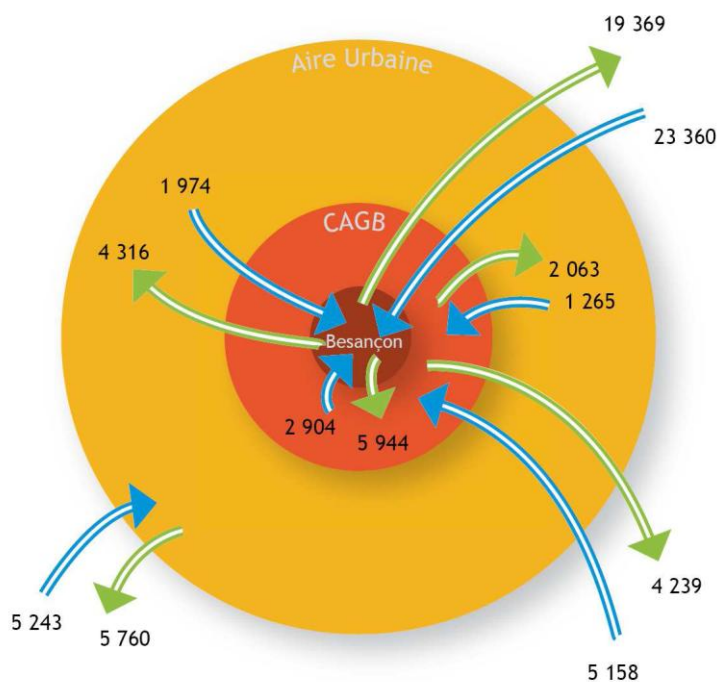
Les migrations résidentielles transforment les territoires

- **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



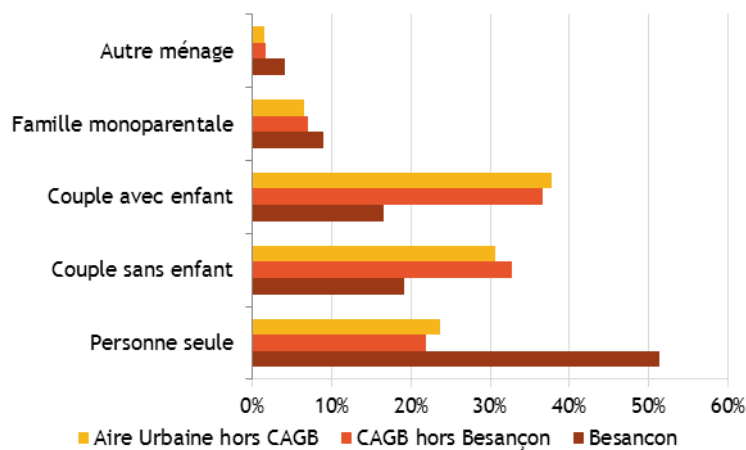
Guide de lecture : en 2008, 1 974 habitants de Besançon résidaient dans une des communes de l'aire urbaine 5 ans auparavant et 4 316 habitants des autres communes de l'aire urbaine habitaient précédemment la ville de Besançon.
Source : Insee, recensement 2008

- **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'accroît 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.

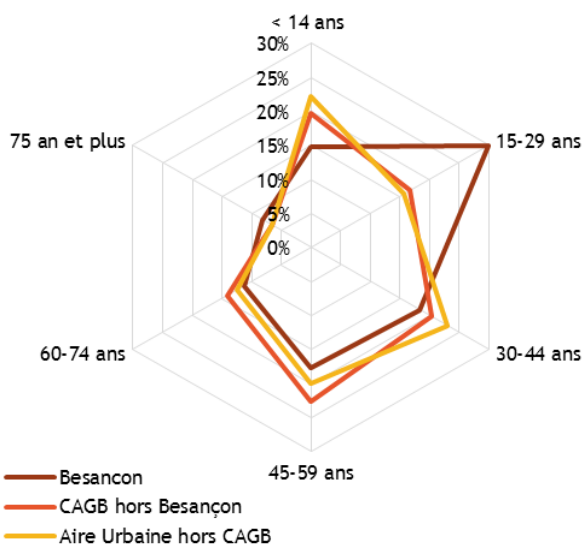
La présence de familles monoparentales est assez homogène. Ces ménages s'orientent vers des logements de taille moyenne (T3 ou T4), à coût raisonnable, avec ou sans terrain, qui peuvent répondre à des besoins présents dans les différents territoires.

Composition des ménages en 2008



Source : Insee, Recensement de la population

Répartition de la population par classe d'âges



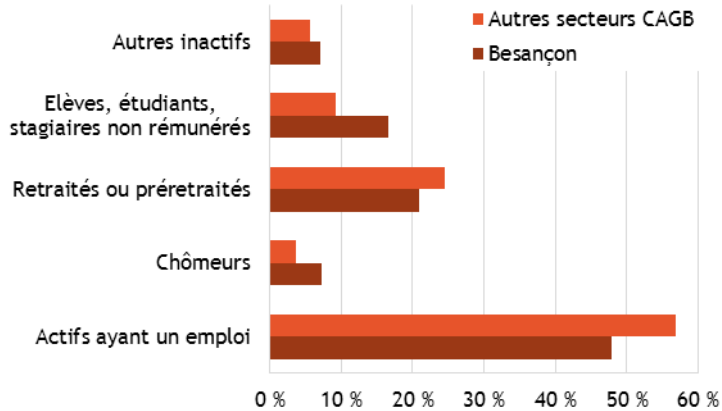
Source : Insee, Recensement de la population

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

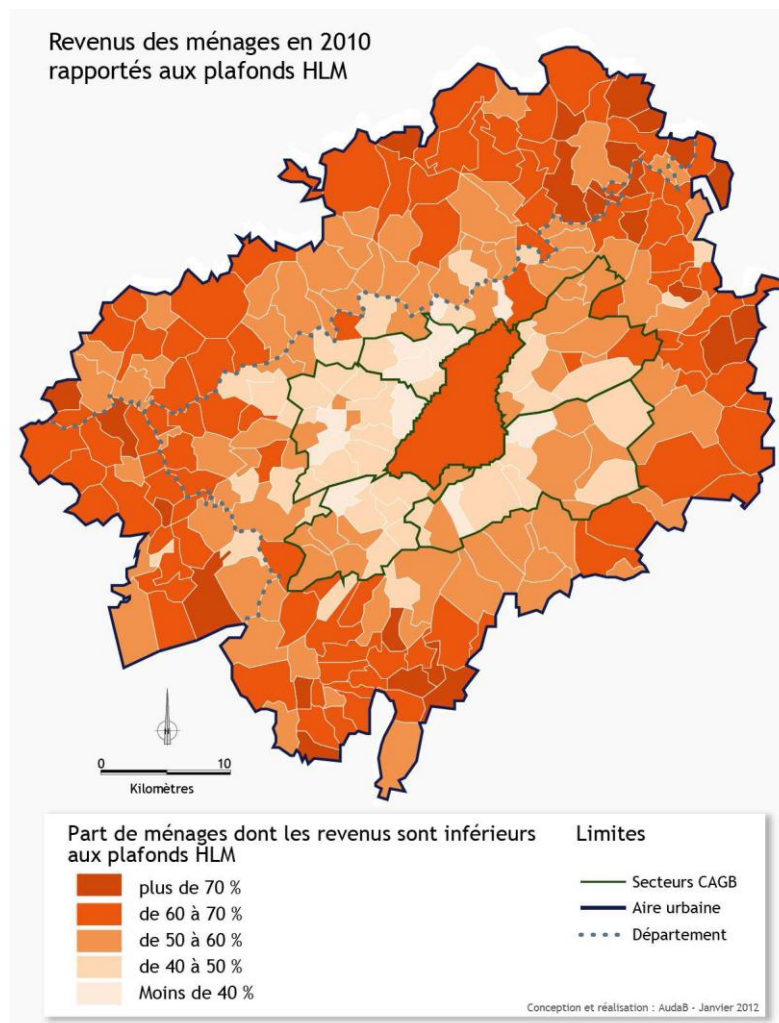


Source : INSEE, recensement 2008

- **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 22).

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

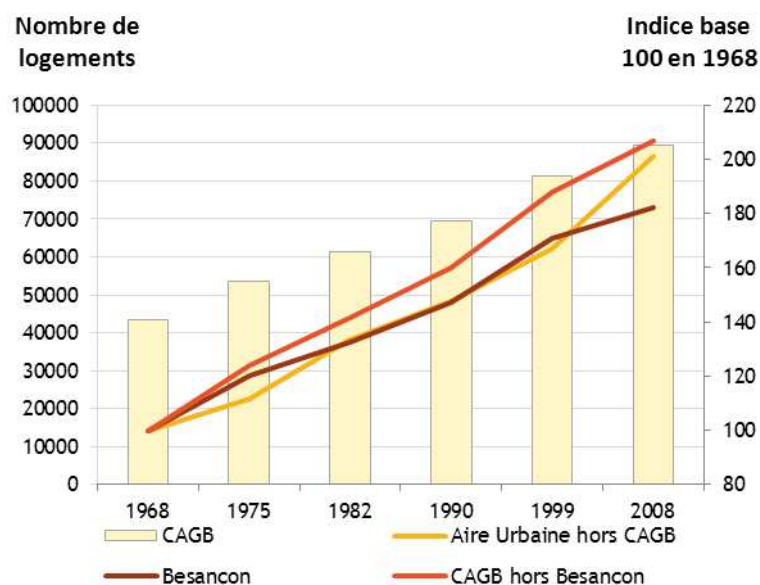
- Spécialisation accentuée de peuplement de la ville centre et des communes périphériques : âge, type de ménages, activité, revenus ...
- L'habitat individuel façonne en grande partie les choix résidentiels des ménages et concourt largement à la spécialisation des territoires.
- L'évasion résidentielle 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

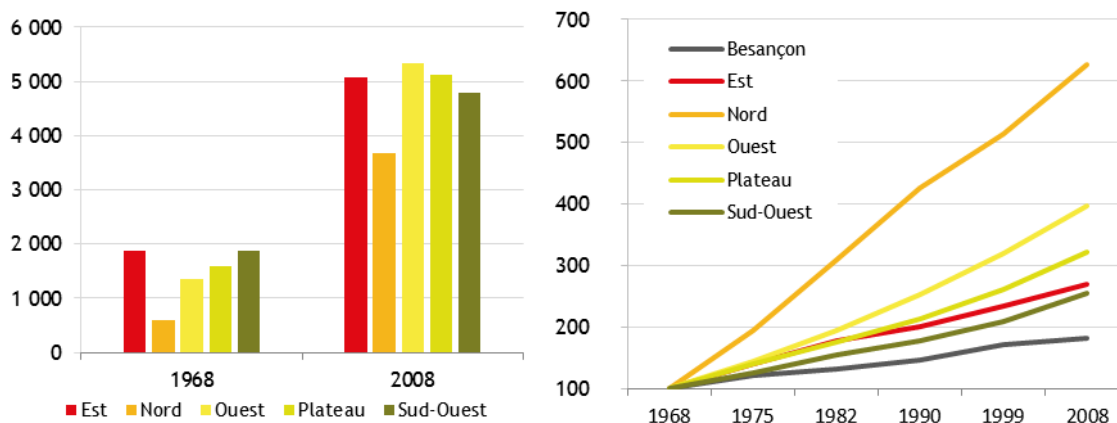


Source : INSEE, recensement 2008

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

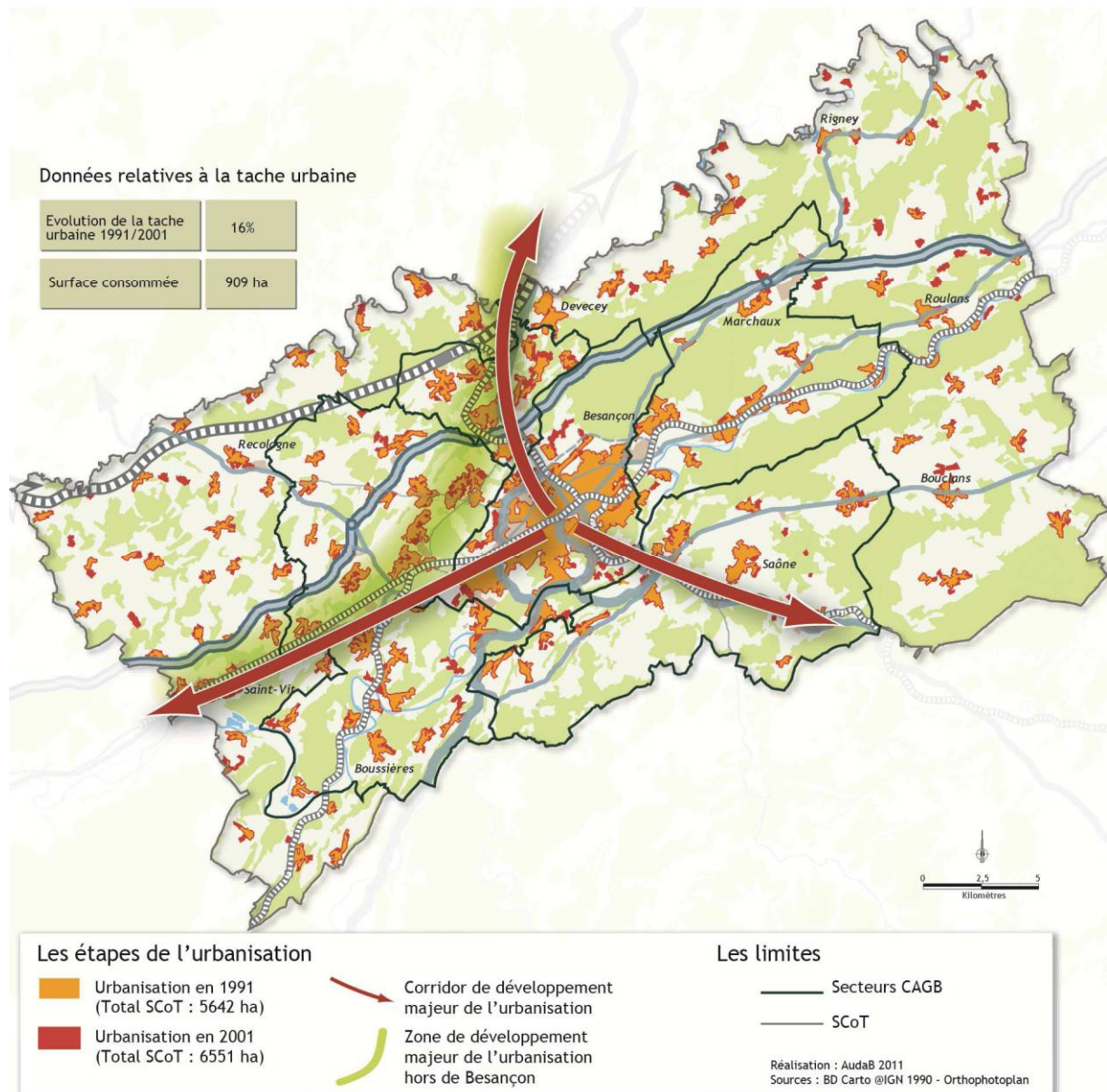


Source : INSEE, recensements de la population

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



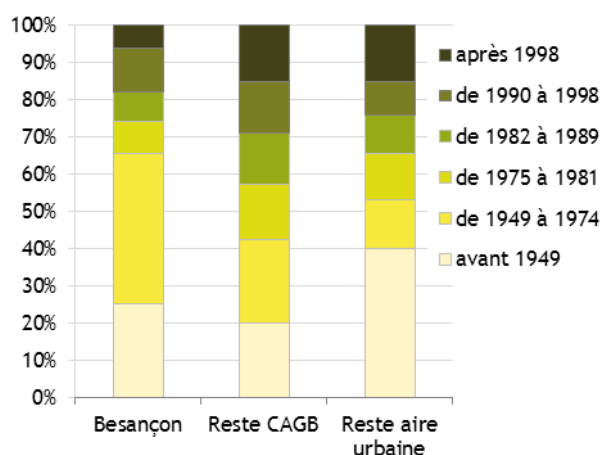
Source : INSEE, recensement 2006
Conception et réalisation : AudaB, 2011

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 coûteux 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

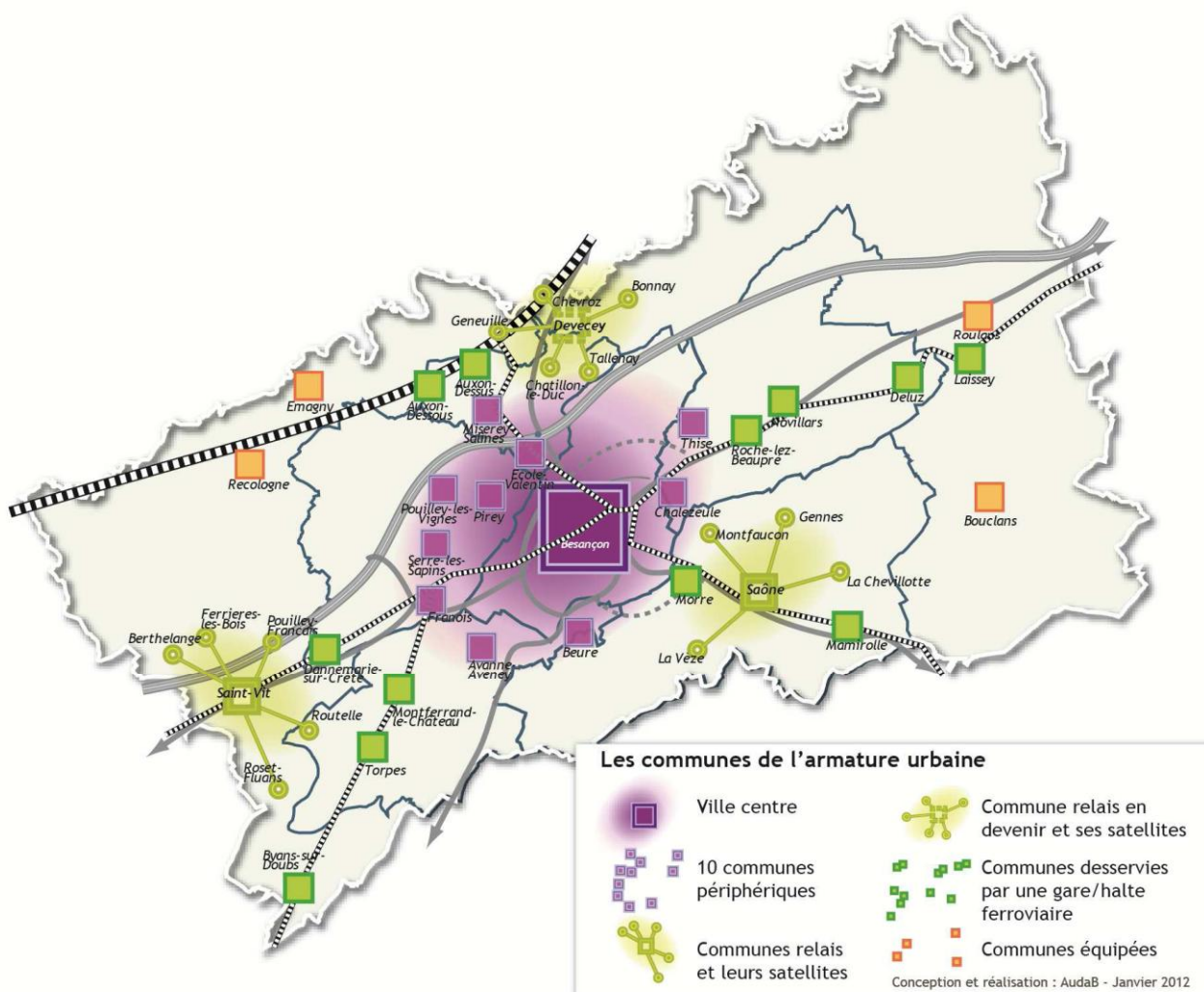
Au regard notamment des éléments repris dans le présent chapitre du diagnostic du PLH, le SCoT de l'agglomération bisontine, approuvé le 14 décembre 2011, a défini plusieurs orientations et principes dont le PLH du Grand Besançon se doit prendre en compte.

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

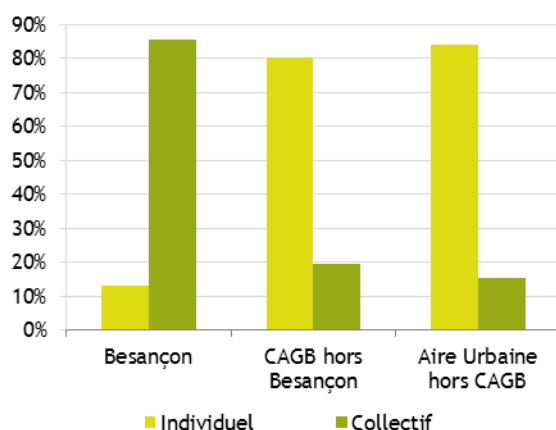
Le parc de logements dans la communauté d'agglomération comporte 93 % de résidences principales. Ce taux élevé est propre aux secteurs urbains et périurbains accueillant de nombreux ménages d'actifs. Les résidences secondaires et les logements vacants sont peu nombreux bien que la vacance soit plus accentuée à Besançon (voir « La vacance », page 25).

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

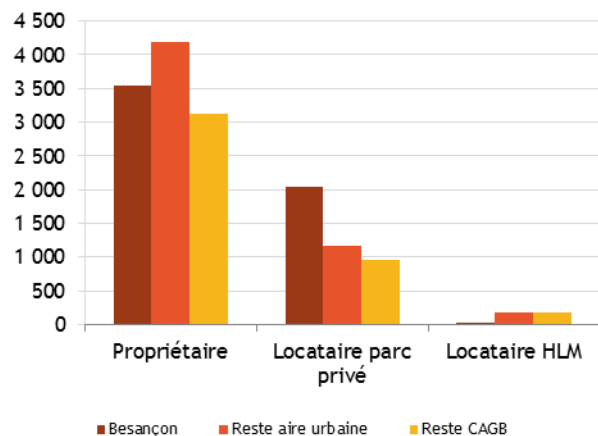


Source : INSEE, recensement 2008

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 évolué 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	En %	Maison	Appartement
	Propriétaire	+ 3 430		+ 3 338	+ 17 %
Locataire parc privé	- 862	+ 4 729	- 27 %	+ 24 %	
Locataire parc HLM	- 167	+ 606	- 26 %	+ 4 %	
Logés gratuitement	- 287	- 74	- 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

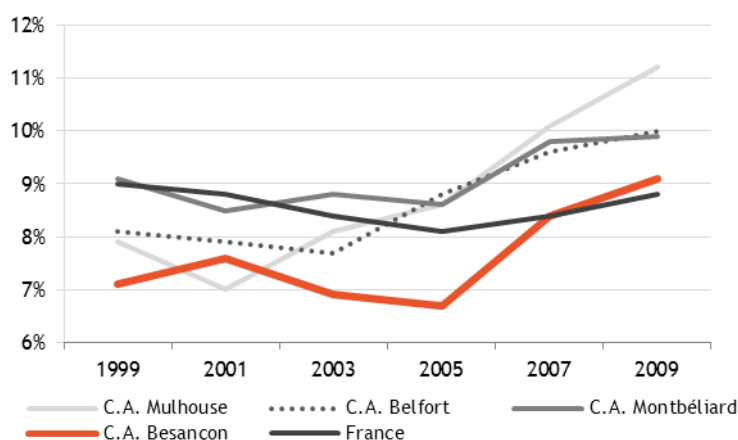
- La maison conforte sa place de produit logement à destination des ménages propriétaires. Cependant, au cours des 10 dernières années, les propriétaires « supplémentaires » se sont tournés autant vers l'individuel que le collectif.

- 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'amointrissement 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

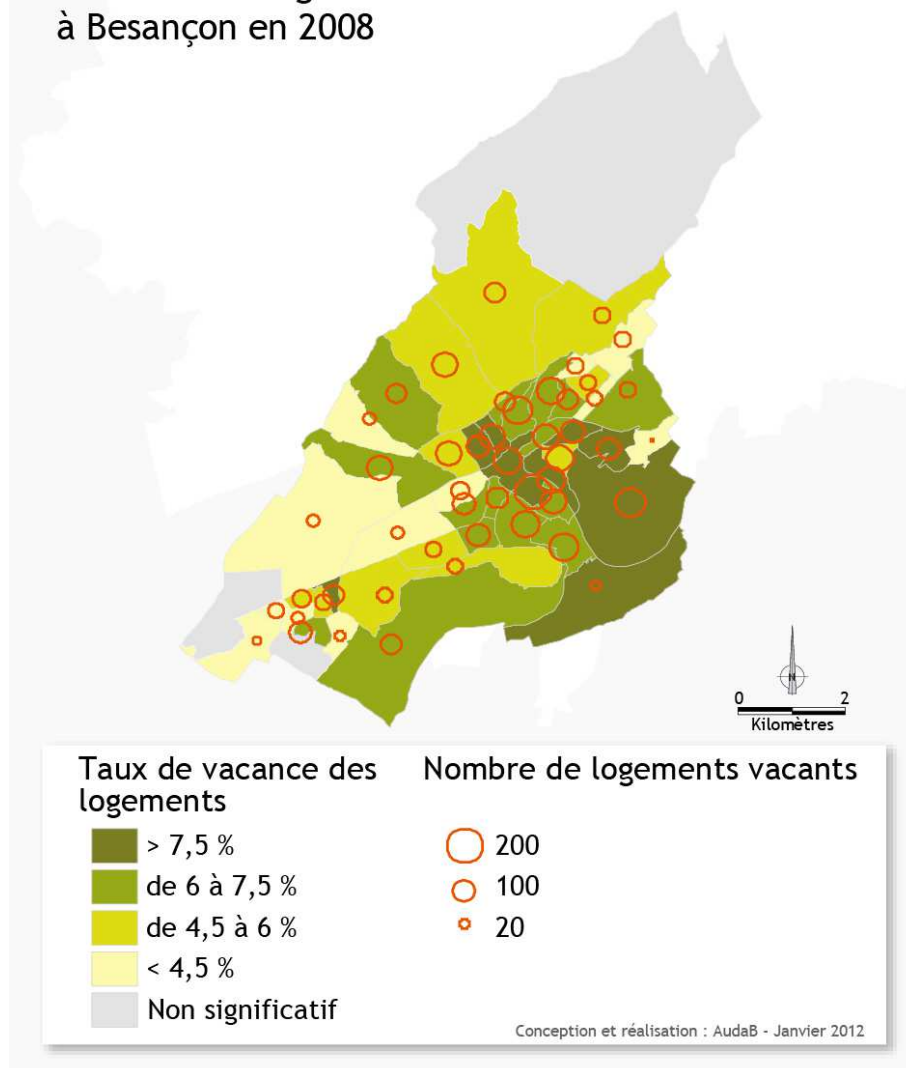
	2010		2005	
	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance
Besançon	6 913	10 %	5 024	8 %
Est	289	5 %	224	4 %
Nord	134	4 %	103	3 %
Ouest	242	4 %	188	4 %
Plateau	295	5 %	181	4 %
Sud-Ouest	305	6 %	219	5 %
CAGB	8 178	9 %	5 939	7 %
Reste aire urbaine	2 203	7 %	1 841	6 %
Total aire urbaine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

Vacance des logements à Besançon en 2008



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 49.

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 cadastral³ 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

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.

limités (occupation par une population vieillissante). Elle est en recherche de conseils techniques, juridiques et de gestion.

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 18), 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 quote-part, 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 accentuée⁴. 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.

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 €.

Cependant, bien que de volume réduit, la situation des ménages occupants ces logements est suffisamment préoccupante pour mobiliser les collectivités locales.

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

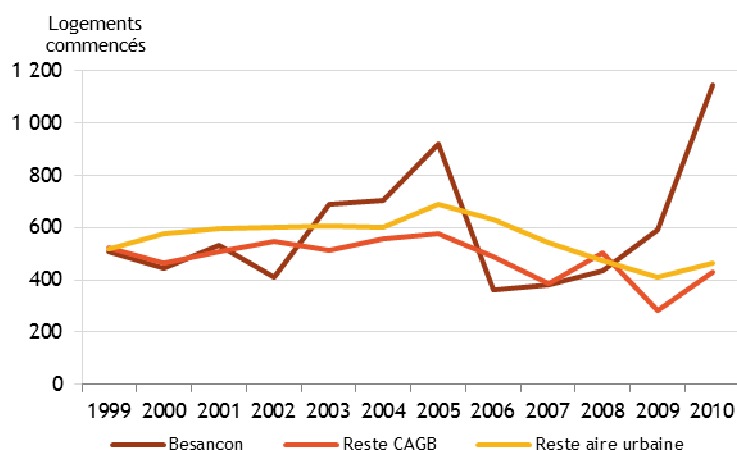
- Les effectifs de logements très dégradés ou indignes sont réduits mais le repérage et la résolution des quelques situations graves restent ardues.

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.

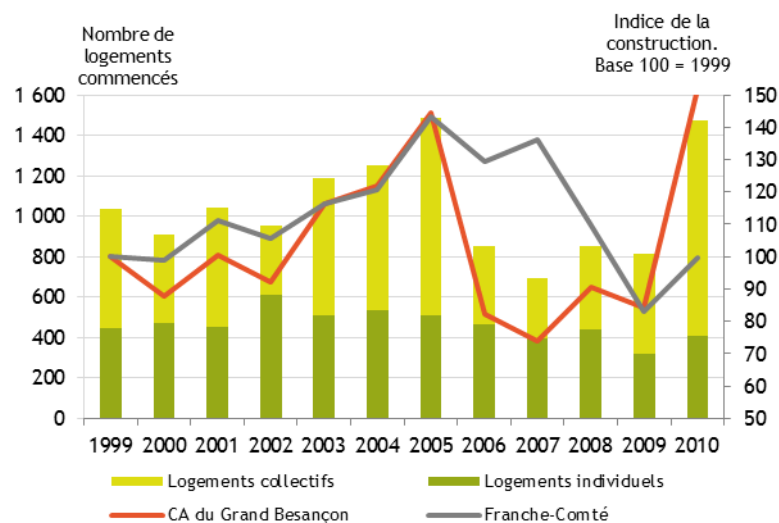
Logements commencés de 1999 à 2010



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

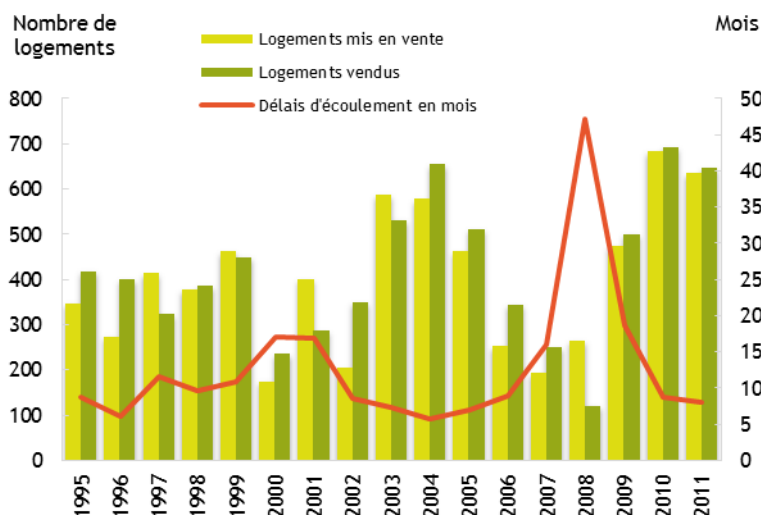


Source : DREAL Franche-Comté, Sit@del2

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.

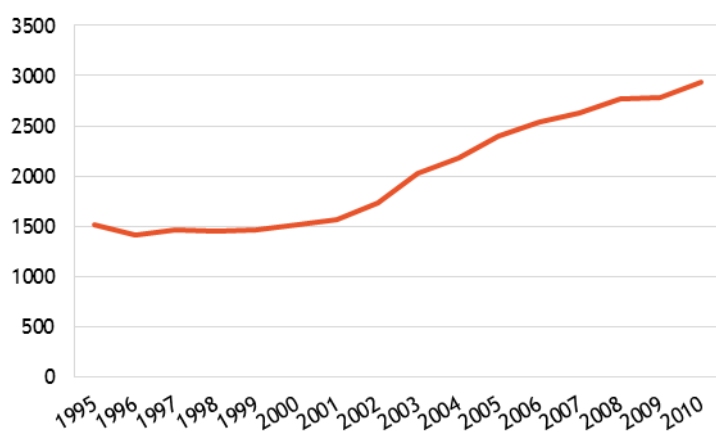
Nombre de ventes et délais d'écoulement des logements neufs dans le Grand Besançon



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 entraînant 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

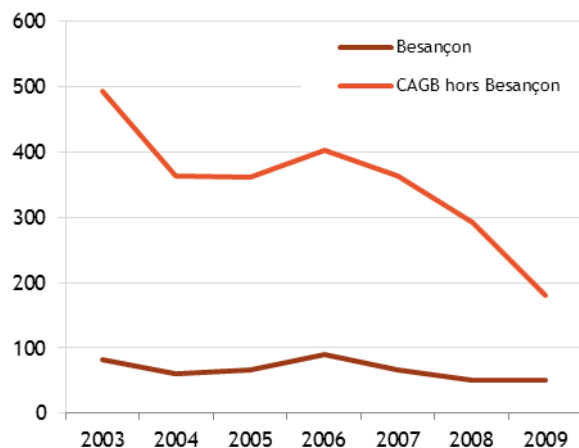
Constats

- 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 CÉIL, 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 14) 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, entraînant 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 (€ /m ² , 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 Doubs⁵, 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 m ² 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 7). 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.

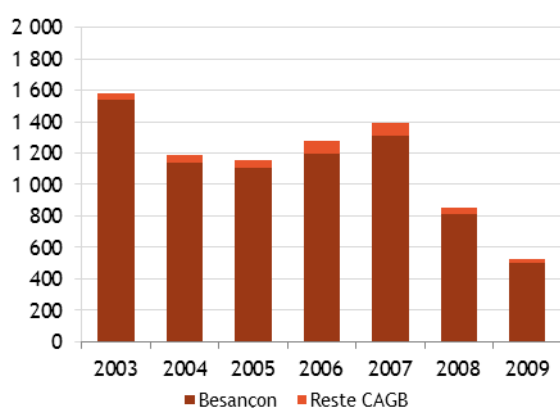
Le parc privé ancien en accession

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

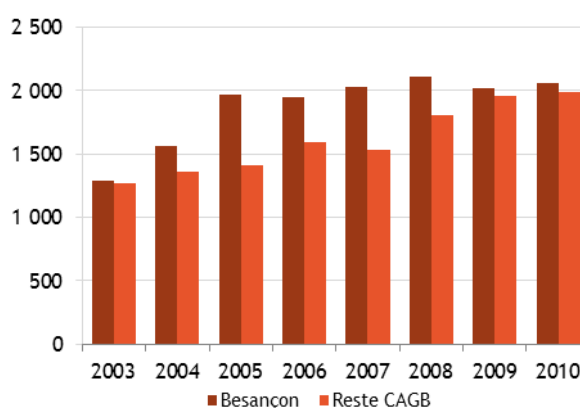
Les appartements représentent plus des deux tiers des ventes de logements dans le Grand Besançon. Les volumes se sont largement amoindris à partir de 2008 par la crise et le recul de l'investissement locatif dans l'ancien comme dans le neuf.

Nombre de ventes d'appartements anciens



Source : fichier CEIL-DGFIP

Prix moyen des appartements anciens (€/m²)



Source : fichier PERVAL

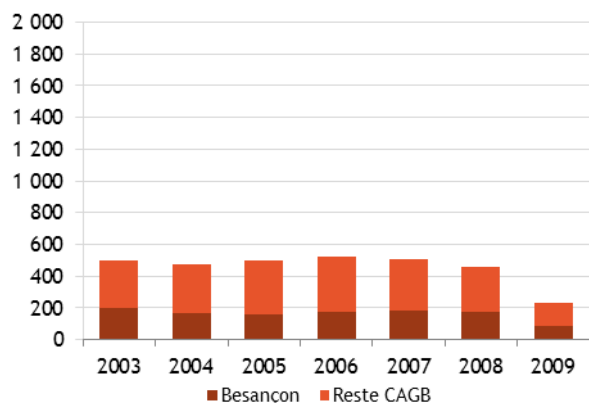
Les prix moyens des appartements anciens à Besançon s'élèvent à 2 050 € / m² en 2010. L'augmentation la plus sensible a eu lieu en 2005 avec un renchérissement supérieur à 25 % qui a depuis laissé le marché aux alentours de 2 000 € / m² malgré un léger tassement des prix en 2009.

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

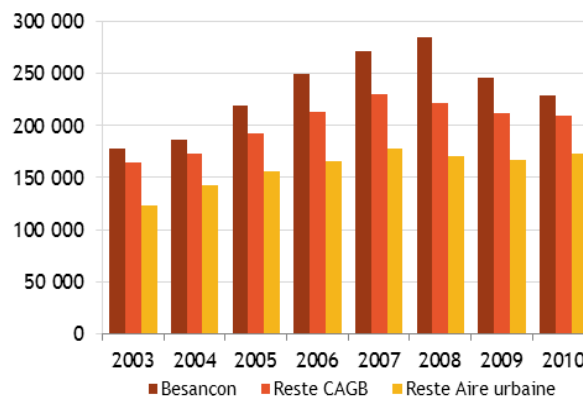
Comparés à ceux des appartements, les volumes de ventes des maisons se sont maintenus. Seule une diminution a été ressentie en 2009 suivi d'une reprise en 2010.

Nombre de vente de maisons anciennes



Source : fichier ŒIL-DGFIP

Prix moyens des maisons anciennes (T3 et plus)

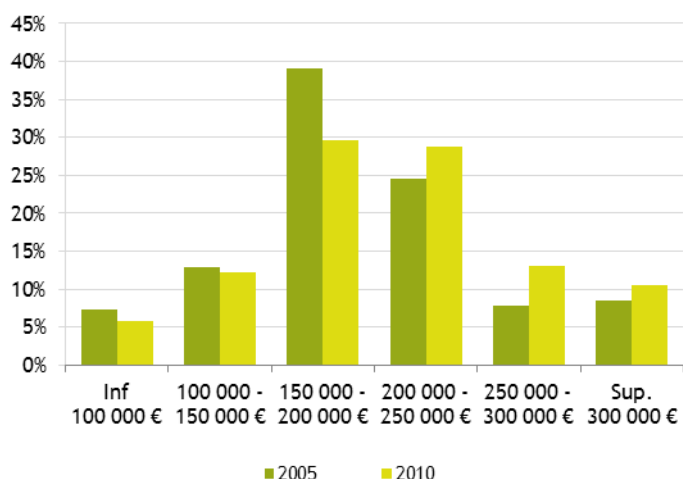


Source : fichier PERVAL

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

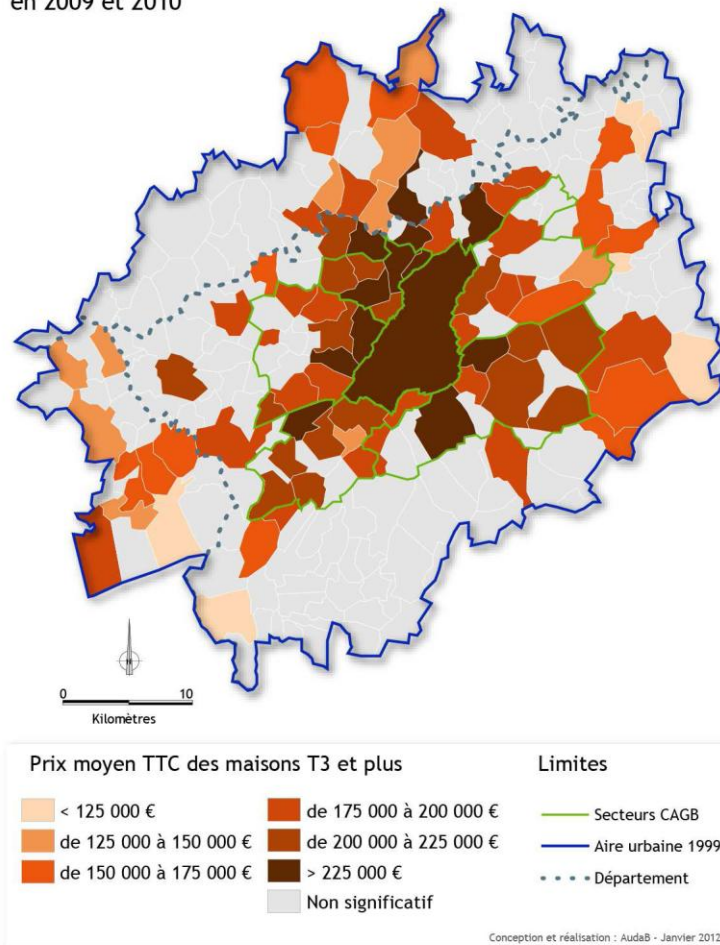
Répartition des prix de ventes de maisons



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.

Prix des maisons anciennes
en 2009 et 2010



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.

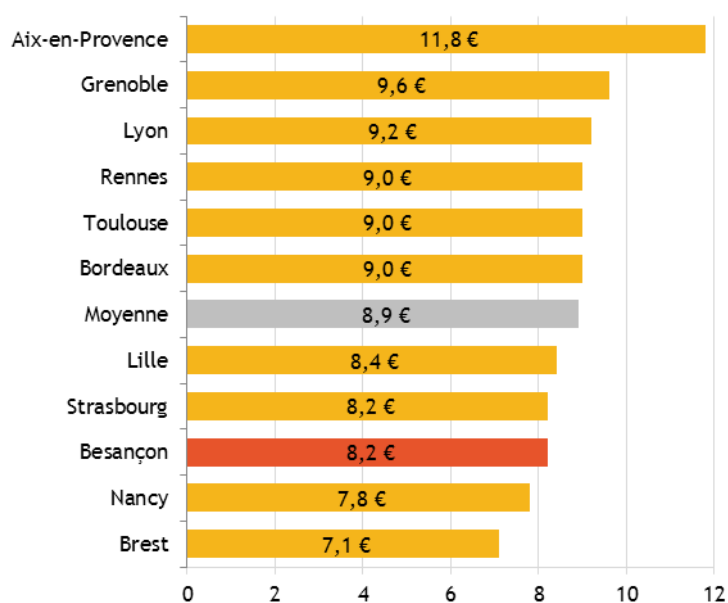
Le parc privé ancien en location

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 22), 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

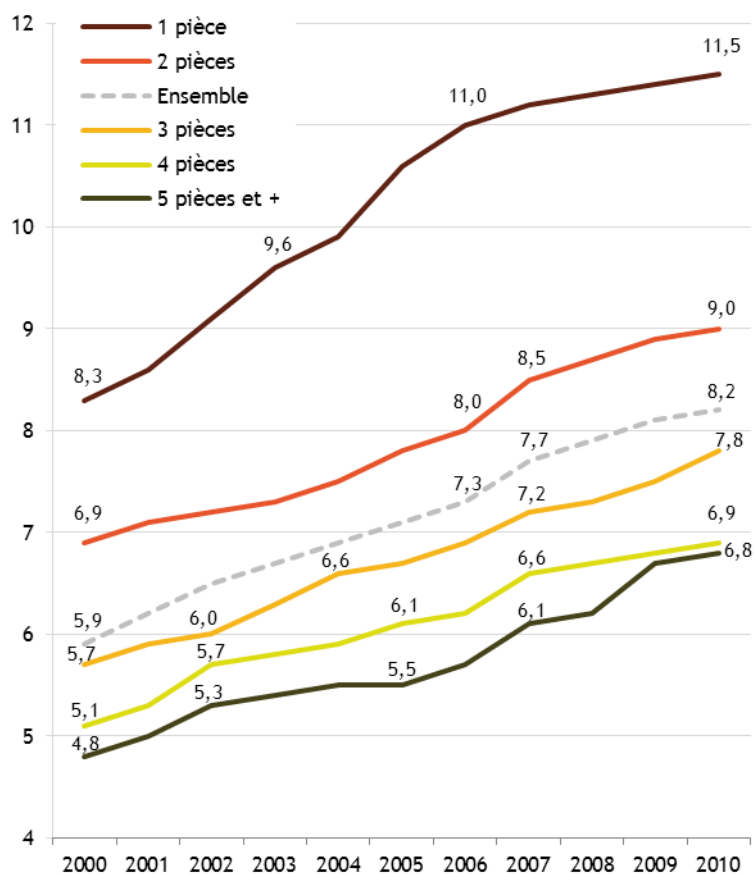
Niveau des loyers* du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2011



* 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 1^{er} 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 1^{er} 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 22).

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 m ²	249 €	330 €	345 €
T3 de 60 m ²	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/Mâche, à connaître 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 19).

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

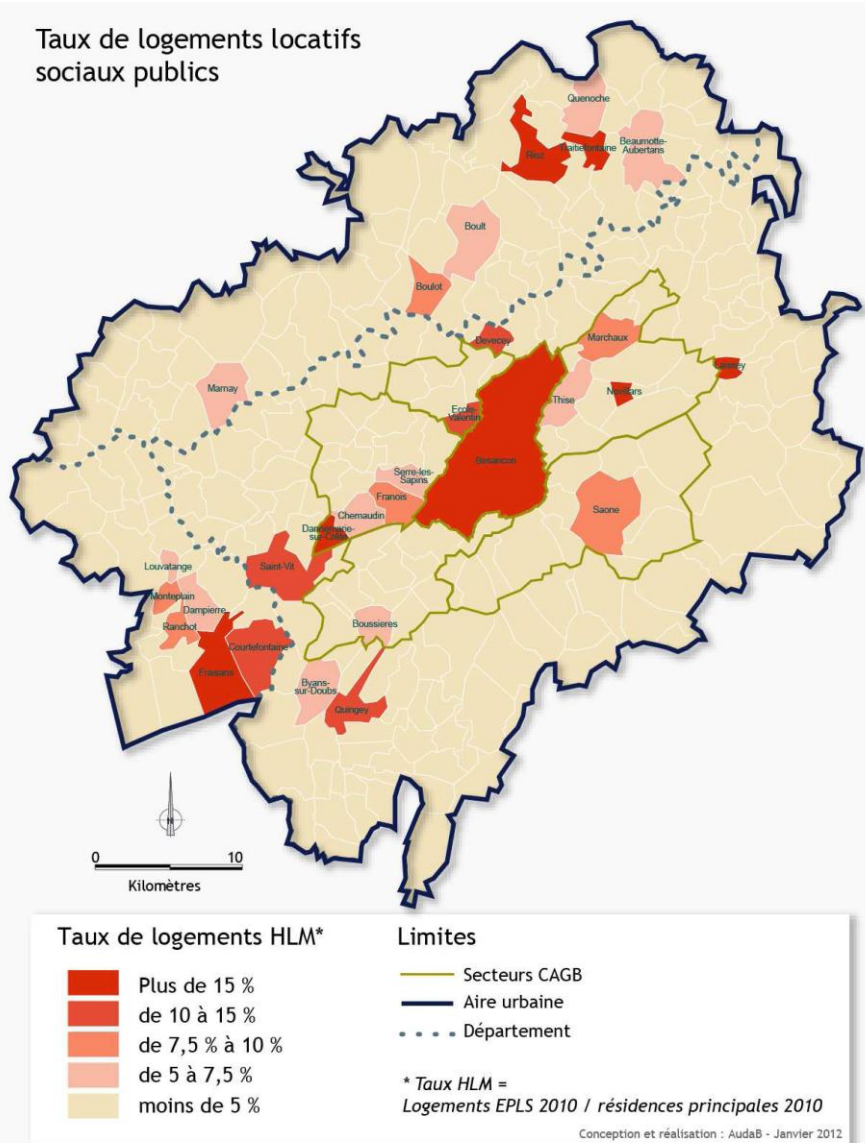
Précision : sont inclus les 688 logements non conventionnés de la SAIEMB.

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 croître 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 SRU⁶, dispose ainsi en 2011 de plus de 25 % de logements locatifs sociaux (par rapport au parc de résidences principales).

Taux de logements locatifs sociaux publics



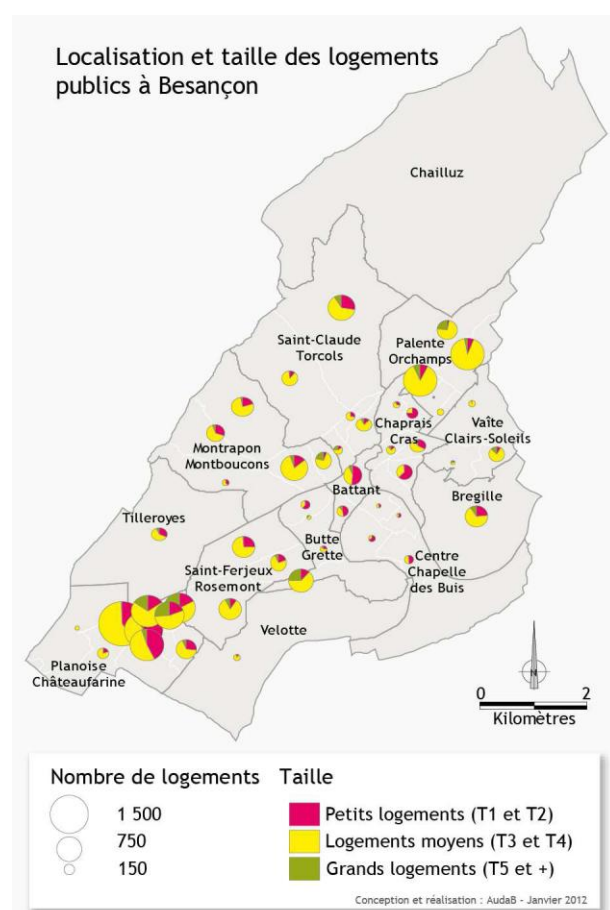
⁶ L'article 55 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants 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 49).



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.

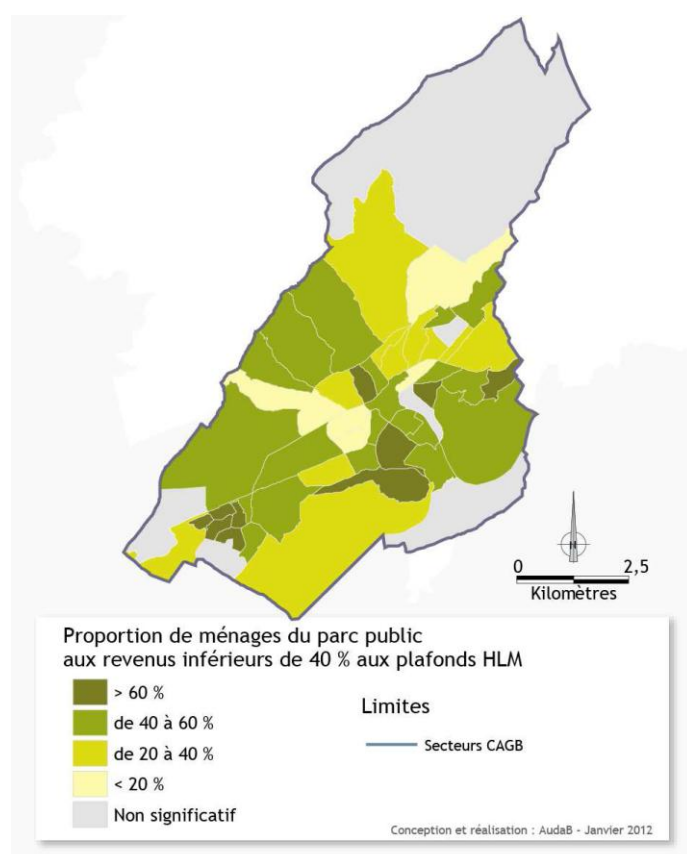
L'occupation des logements

- **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 »50).

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



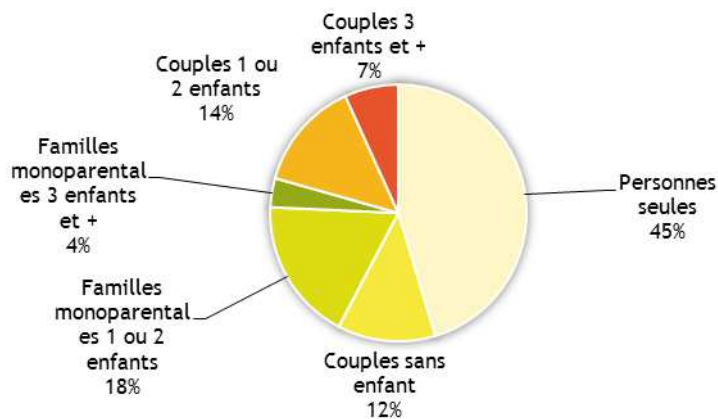
source USH, enquête OROS 2009

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 57).

Composition des ménages occupant le parc HLM du Grand Besançon



Source : OROS, 31.12.2009

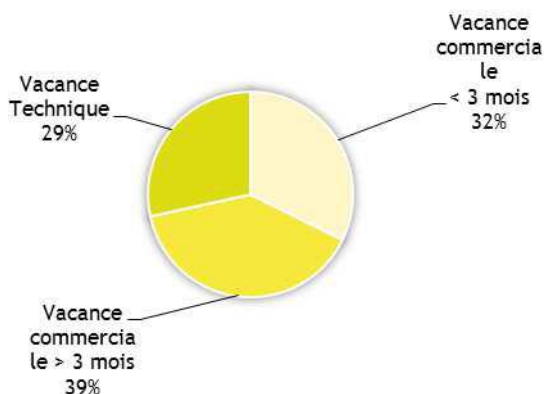
Constat

- 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 commerciale⁷ dans le parc public du Grand Besançon était faible (3 %). Auparavant réputée proche d'un niveau incompressible (généralement estimé à 2%), elle connaît 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.

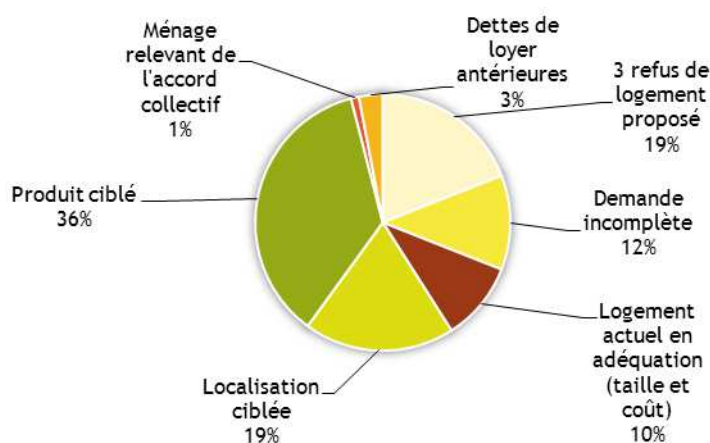
Demandses de logements HLM dans le Grand Besançon

	2006	2007	2008	2009	2010
Demandses 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'accroître encore avec le rapprochement entre les universités de Bourgogne et de Franche-Comté qui s'engage.

Selon une étude datant de 2000⁸, 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 40). 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

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

⁸ Florence Cuney, Université de Franche-Comté

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 m ²)	693				
	Chambres rénovées plus (9 m ²)	846	156			
	Chambres PMR (19 - 21 m ²)		5			
	Studettes PMR (18 m ²)	133				
	Studettes PMR (18 m ²)	3				
Appartements	T1 (18 à 30 m ²)	302		49	24	
	T1 PMR (18 à 30 m ²)	9				
	T1 Bis (30 m ² à 40 m ²)	130		23	3	9
	T1 BIS PMR (30 m ² à 40 m ²)	6		4		
	T2 et T2 bis (40 m ² à 50 m ²)	21				9
	T3 et + (50 m ² à 73 m ²)	1				9
TOTAL		2 144	161	76	27	27

Source : CROUS de Besançon

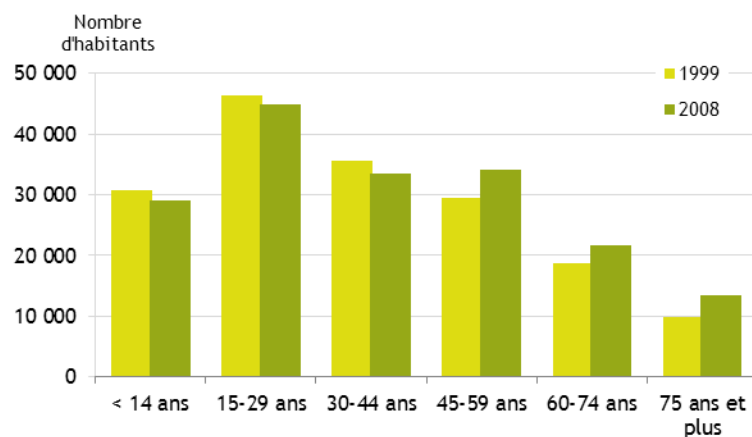
Les acteurs locaux n'identifient pas de difficultés pour les étudiants et les jeunes à se loger à Besançon. Les offres de logements du CROUS, des bailleurs publics et privés sont recensées sur un portail Internet à compter du 15 mars 2012. Les étudiants aux budgets les plus contraints sont prioritaires 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 Doubs⁹, 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 "vieillesse" 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 Âges 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 Âgées)** : 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

- Vieillesse 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 Renouveau 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 (Pouilly-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 défailante 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 maîtrise 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, Thisse	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 2015¹⁰ :

- 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 DREAL¹¹ 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 ;

¹⁰ 522 900 ménages Franch-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>

- Mobiliser le parc vacant dont le potentiel reste important en poursuivant la dynamique de rénovation ;
- Maintenir la diversification de l'offre et son accessibilité.

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>

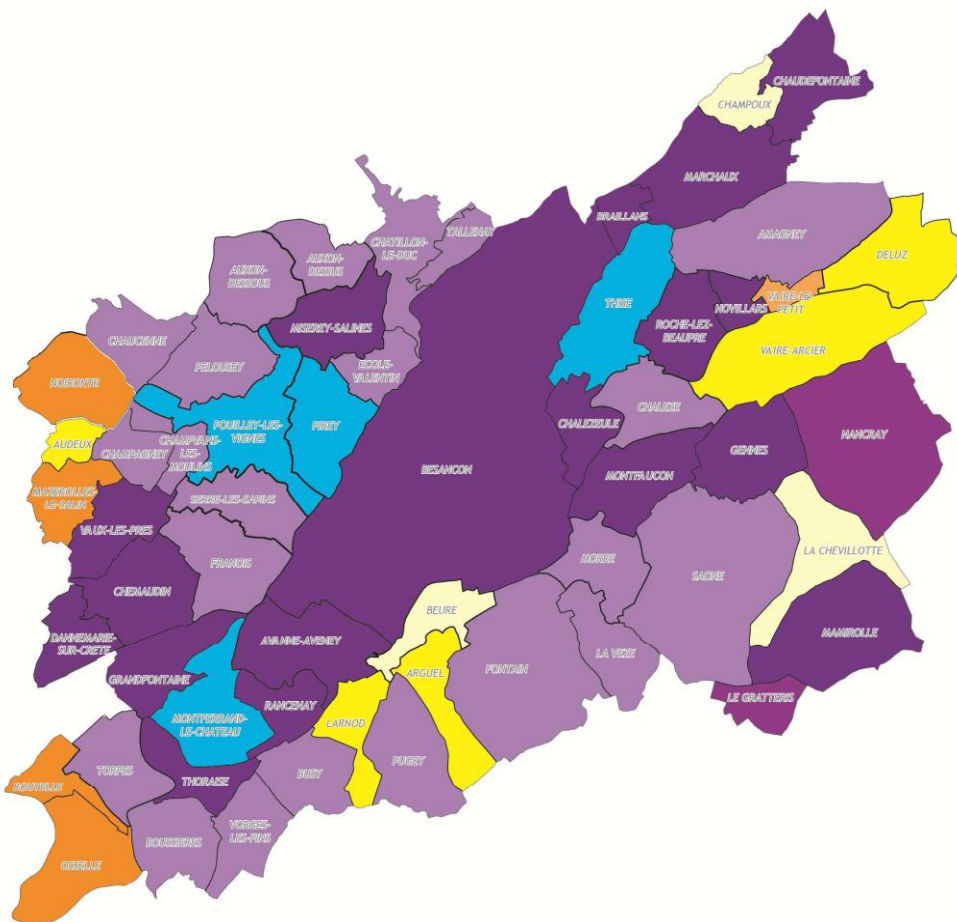
Les documents d'urbanismes communaux

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

Documents d'urbanisme locaux :
État des procédures en SEPTEMBRE 2012

- 3 Communes sans document d'urbanisme
- 5 Communes couvertes par un POS
- 18 Communes couvertes par un PLU
- 4 Communes couvertes par une carte communale

- 4 Document en cours de consultation des services ou en cours d'enquête
- 1 Communes engagées dans une procédure de carte communale
- 22 Communes engagées dans une procédure de révision de POS en PLU
- 2 Communes engagées dans une procédure d'élaboration de PLU





Programme Local de l'Habitat 2013-2019 du 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.

Les orientations du prochain PLH et sa traduction à travers son programme d'actions répondent aux principes énoncés dans le cadre réglementaire 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 2¹.

Le PLH 2013-2019 a été élaboré afin d'être en cohérence avec les politiques de l'habitat et de la politique de la Ville nationales et départementales. Ainsi, les thématiques et actions du nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées du Doubs 2012-2016², validé le 22 mars 2012 par le Président du Conseil Général du Doubs et Monsieur le Préfet du Doubs, et le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (portant sur la période 2013- 2018) seront 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 déclinera 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
- Les politiques de déplacements et de transports : articulation avec les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du Plan de Déplacement Urbain
- 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 », « Etude prospective sur l'avenir des quartiers d'habitat social à Besançon » pilotée par l'Union Sociale pour l'Habitat.

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

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 PDALPD 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 ?"

- 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 ont été identifiés dans le cadre des travaux de concertation 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 pour les 6 ans à venir.

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 constitue 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'accroître 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 (engagement dans le cadre de l'objectif des "3*20"³) 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'accompagnera 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"

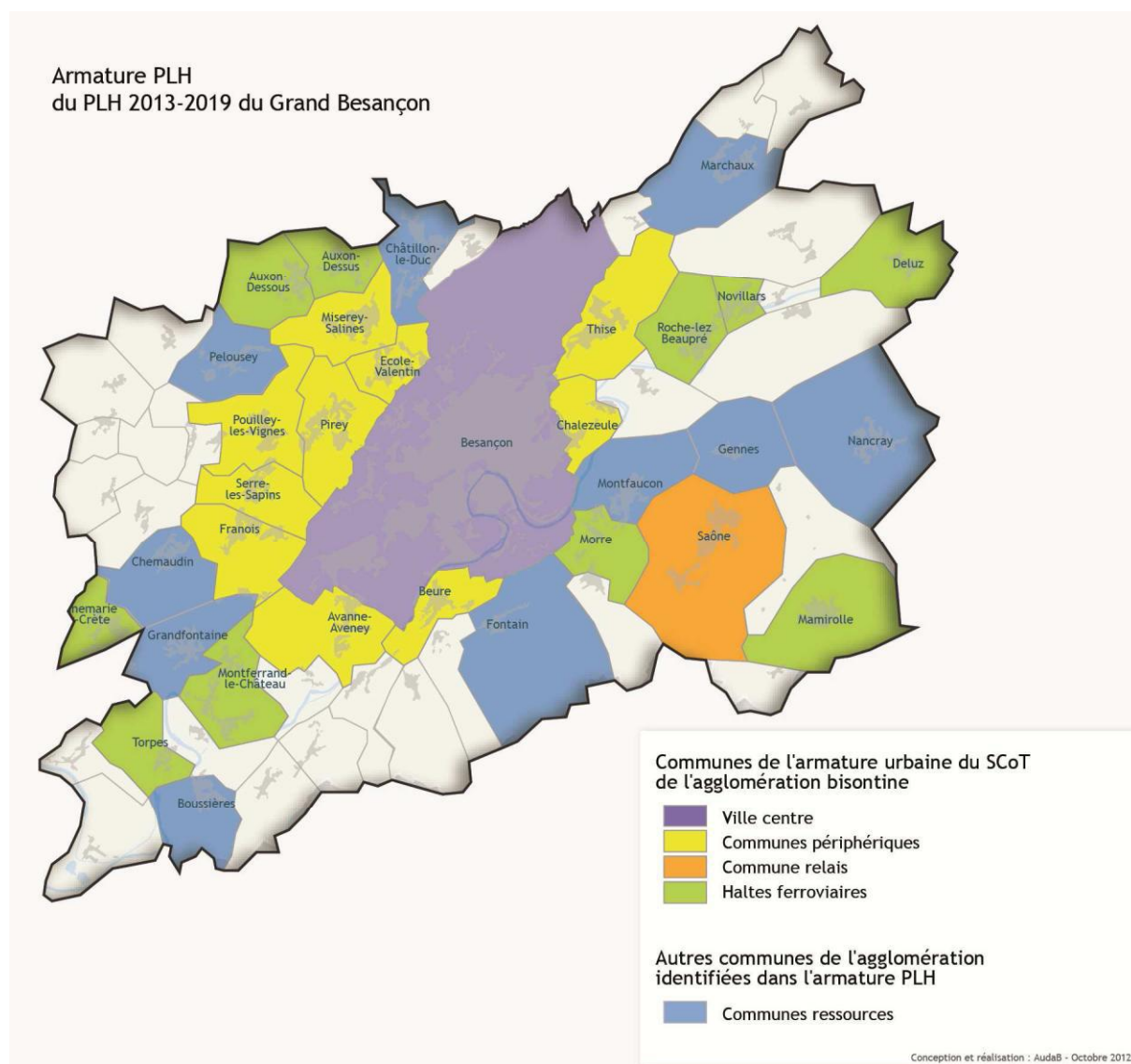
³ « 3*20 » :

- Réduire de 20% les émissions de GES (Gaz à effet de serre),
- Améliorer de 20% l'efficacité énergétique,
- Porter à 20% la part des énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie.

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, de la territorialisation validée en 2010 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 guidées 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 réglementaire 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 résidentiel de l'agglomération.

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 est 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 est donc en cours de concrétisation. Toutefois, d'autres quartiers d'habitat social, tels que La Grette, Palente-Orchamps ou encore la Cité de l'Amitié, nécessiteraient également un important programme d'investissements pour rénover et restructurer ces secteurs et leur conférer une image moins stigmatisante.

Le Grand Besançon souhaite donc soutenir la candidature de la Ville de Besançon à un éventuel second programme national de rénovation urbaine (PNRU) ou tout autre programme d'investissement dans le cadre des financements de droit commun afin de travailler à la transformation des quartiers d'habitat social à Besançon, mais également à Novillars.

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 PDALPD...

⇒ 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 de la Ville de Besançon 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 rationaliser 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 évolutif⁴.

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 proposées dans le 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, Conseil Général 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



Programme d'actions



Programme local de l'habitat du Grand Besançon

Programme d'actions

Contenu

Chapitre 1. PRODUIRE 1 100 LOGEMENTS PAR AN	2
1.1. Territorialiser les objectifs	3
1.2. Mobiliser du foncier pour l'habitat	4
1.3. Produire des formes urbaines nouvelles, innovantes et durables.....	6
Chapitre 2. PRODUIRE 20 % DE LOGEMENTS AIDES	8
2.1. Produire une offre de logements locatifs publics (PLAI, PLUS, PLS et communal)	9
2.2. Favoriser l'accèsion à la propriété	12
Chapitre 3. AGIR SUR LE PARC EXISTANT	13
3.1. Améliorer le parc public	14
3.2. Améliorer le parc privé	16
Chapitre 4. REPONDRE AUX POPULATIONS SPECIFIQUES	18
4.1. Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées	19
4.2. Répondre aux besoins des jeunes et étudiants.....	21
4.3. Soutenir les dispositifs d'hébergement et d'accès au logement pour les plus démunis	23
4.4. Assurer l'accueil des gens du voyage	25
Chapitre 5. FAVORISER LA MISE EN OEUVRE ET EVALUER	27
5.1. Traduire les objectifs du PLH au niveau communal	28
5.2. Animer et évaluer le PLH	29
TERRITORIALISATION : Présentation des objectifs de production de logements par communes	31
ANNEXES	35

CHAPITRE 1 : PRODUIRE 1 100 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 1 100 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 d'ici 2035)
- 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 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 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, Agence Foncière - EPF du Doubs, 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 :
 - o Projets d' « Habitat innovant » (Châtillon le Duc, Auxon Dessous...)
 - o Projets d'écoquartiers à Besançon (restructuration de l'ancienne caserne Vauban, Les Vaîtes,...)
 - o ...
- 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 :
 - o Projet de logements intergénérationnels développés par des organismes HLM
 - o Autopromotion
 - o 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 réglementation thermique, utilisation et pose des nouveaux matériaux, ...)

Partenaires

Communes, Conseil régional de l'Ordre des architectes, CAPEB, Région 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 20 % DE 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 170 logements locatifs publics conventionnés de type PLUS, logements communaux et PLAI. Parmi ces 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 d'un éventuel second Programme National de Rénovation Urbaine.

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 subventions d'équilibre pour la production de logement locatif public sont fixées, à la date d'approbation du PLH, à :

- 7 500 €/logement de type PLAI
- 5 000 €/logement de type PLUS
- 5 000 €/logement pour la création de logement communal

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

De plus, afin de prendre en compte la cherté des opérations de renouvellement urbain dans les centre-bourgs (problème de sols pollués, accessibilité du chantier, opérations d'acquisition-amélioration, ...), des aides au titre de la surcharge foncière seront attribuées en complément de la subvention d'équilibre. A savoir, 10 000 € par logement pour des opérations en Livraison à soi-même (hors VEFA) lorsque la charge foncière est supérieure à 40% de la valeur foncière de référence.

Dans les **communes de l'armature PLH**, en priorité, les acquisitions foncières réalisées par le Grand Besançon à destination de logements locatifs publics seront mis 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 :
 - o Octroi des agréments PLUS et PLAI accompagnés des subventions sur crédits délégués de l'Etat (montants réévalués tous les ans)
 - o 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) - Délibération du Conseil de Communauté du Grand Besançon du 15 décembre 2011 : exonération des quartiers situés en ZUS éligibles de droit, des quartiers relevant de la géographie prioritaire d'intervention et des quartiers particuliers à surveiller listés dans le contrat urbain de cohésion sociale de Besançon (CUCS 2007/2009 prorogé jusqu'en 2014), à savoir :
 - o Quartiers de Besançon relevant de la géographie prioritaire :
 - ZUS/ZFU Planoise
 - ZUS/ZRU des Clairs Soleils,
 - ZUS des Orchamps-Palente,
 - ZUS Brûlard,
 - Montrapon
 - Fontaine Ecu
 - o Quartiers particuliers à surveiller :
 - Cité Schlumberger dans le quartier de Saint Ferjeux (Besançon)
 - Secteur des Hauts de Saint Claude / Torcols (Besançon)
 - Cité Viotte (Besançon)
 - Cité HLM (Novillars)

En fonction des évolutions et des modifications apportés dans le(s) futur(s) CUCS, la liste des quartiers exemptés du SLS pourra être modifiée en conséquence afin de rester en cohérence avec les actions et les interventions menées dans le cadre de ce dispositif de la Politique de la Ville.

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 et Politique de la Ville une fois par an.
- Vérifier la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes avec le PLH.

2.2. Favoriser l'accèsion à la propriété

Objectifs

- Afin de lutter contre l'évasion résidentielle, favoriser une accessioin 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 :
 - o Subvention de 4 000 à 7 000 € *
 - o 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
- o 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
- o Les demandes d'aide des ménages ayant pour projet d'acquérir un logement proposé à la vente par un organisme public seront prioritaires
- o 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
- Conventioinement 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

Accessioin 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, conventioinement 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

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 Patrimoine (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 Patrimoine, 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 sera réévalué dans le cadre des futurs PCET.

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 fonction des PCET futurs

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 PDALPD, analyser les raisons de la non réalisation des travaux d'amélioration par les ménages relevant du PDALPD (difficultés financières ? montage du dossier ? autres ?) et réfléchir aux réponses à apporter pour la résorption de ces difficultés

Concernant les Propriétaires Bailleurs :

- o 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 Conseil Général 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, HDL, 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 sera réévalué dans le cadre des futurs PCET

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 des futurs PCET, et 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 PDALPD

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, HDL, 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 :
 - o en les incitant à la réalisation de travaux d'amélioration,
 - o 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, HDL, 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 PDALPD du Doubs 2012-2016 : fiche 1.3 « Articuler le PDALPD 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 PDALPD 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 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 PDALPD, aux futures réflexions portant sur les problématiques suivantes afin d'y apporter des solutions dans le Grand Besançon :
 - o Réduction de la capacité d'hébergement d'urgence sur Besançon, suite à la démolition du « Forum » à Planoise ;
 - o Nécessité de création d'une résidence hôtelière à vocation sociale afin de répondre aux besoins des personnes en détresse sociale ;
 - o 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 ;
 - o Réponses à apporter en termes de logement pour des personnes vieillissantes en grande précarité ;
 - o 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) ;
 - o 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 PDALPD 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 :
 - o Participer aux réunions organisées par la Ville de Besançon ;
 - o 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
 - o 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 PDALPD, Services de l'Etat (DDCSPP), Département du Doubs, Organismes HLM, Propriétaires bailleurs, HDL, ...

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 PDALPD
- 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 :
 - o 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)
 - o 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...)
 - o 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 réglementaires, techniques, financiers, exemples de montage d'opérations...)

Partenaires

Communes, AudaB, Agence Foncière - EPF du Doubs, ...

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 :
 - o « Développer la VEFA en périphérie de Besançon, intérêts et limites ? »
 - o « La stratégie foncière... Quels outils et quelle mobilisation des élus ? »
 - o « Formes urbaines, formes d'habitat, formes architecturales... De quoi parle-t-on ? »
 - o « Le logement pour personnes âgées, une solution d'avenir ? »
 - o 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 Conseil Général 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.

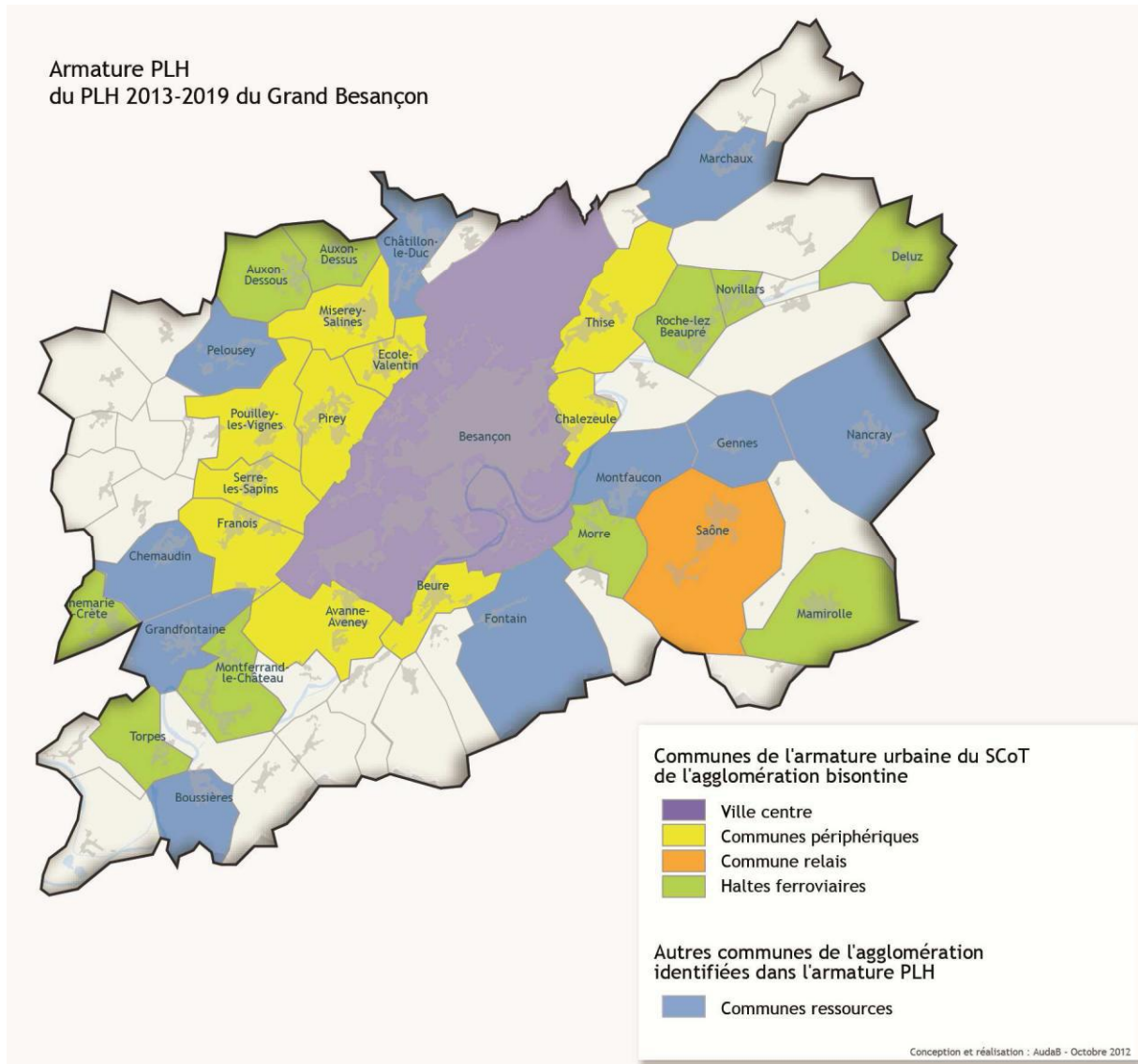
Traitement d'une thématique différente chaque année, déclinée en visites, publications et/ou temps d'échanges...

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

	Rythme annuel de construction de logements (objectifs - tous types de logements)	dont logements conventionnés (objectif minimum - rythme annuel)
BESANCON	728,0	128,0
COMMUNES PERIPHERIQUES	131,2	27,8
AVANNE-AVENEY	14,0	2,8
BEURE	3,2	0,6
CHALEZEULE	10,0	2,0
ECOLE-VALENTIN	10,0	2,0
FRANCOIS	14,0	2,8
MISEREY-SALINES	16,0	3,2
PIREY	18,0	4,0
POUILLEY-LES-VIGNES	14,0	2,8
SERRE-LES-SAPINS	18,0	4,0
THISE	14,0	3,6
COMMUNE RELAIS	24,0	4,0
SAONE	24,0	4,0
HALTES FERROVIAIRES	83,2	18,0
AUXON-DESSOUS	10,0	2,4
AUXON-DESSUS	10,0	2,4
DANNEMARIE-SUR-CRETE	10,0	2,0
DELUZ	1,2	0,0
MAMIROLLE	8,0	2,0
MONTFERRAND-LE-CHATEAU	12,0	2,4
MORRE	8,0	1,6
NOVILLARS	8,0	1,6
ROCHE-LEZ-BEAUPRE	8,0	2,0
TORPES	8,0	1,6
COMMUNES RESSOURCES	84,4	18,0
BOUSSIERES	8,0	1,6
CHATILLON-LE-DUC	10,0	2,4
CHEMAUDIN	10,0	2,0
FONTAIN	4,4	0,8
GRANDFONTAINE	10,0	2,0
GENNES	4,0	0,8
MARCHAUX	10,0	2,0
MONTFAUCON	10,0	2,4
NANCRAY	8,0	2,0
PELOUSEY	10,0	2,0
AUTRES COMMUNES	43,8	3,6
AMAGNEY	2,0	0,0
ARGUEL	1,2	0,0
AUDEUX	1,2	0,0
BRAILLANS	1,6	0,0
BUSY**	3,2	0,6
CHALEZE **	2,4	0,6
CHAMPAGNEY	1,2	0,0
CHAMPPOUX	0,8	0,0
CHAMPVANS-LES-MOULINS	1,2	0,0
CHAUCENNE	2,4	0,4
CHAUDFONTAINE	0,8	0,0
CHEVILLOTTE	0,8	0,0
GRATTERIS	0,8	0,0
LARNOD**	2,4	0,4
MAZEROLLES-LE-SALIN	0,8	0,0
NOIRONTE	1,2	0,0
OSSELLE	1,2	0,0
PUGEY	2,0	0,0
RANCENAY	1,2	0,0
ROUTELLE	2,0	0,0
TALLENAY	1,2	0,0
THORAISE	1,2	0,0
VAIRE-ARCIER	2,4	0,4
VAIRE-LE-PETIT	1,0	0,0
VAUX-LES-PRES**	3,2	0,6
VEZE	1,2	0,0
VORGES-LES-PINS**	3,2	0,6
TOTAL GENERAL	1094,6	199,4

Pour les commune signalée 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**

	Objectif tous types de logements (durée du PLH 2013-2019)	Objectif minimum logements conventionnés (durée du PLH 2013-2019)	% logts conventionnés
BESANCON	4368	768	17,6%
COMMUNES PERIPHERIQUES	787	167	21,2%
AVANNE-AVENEY	84	17	20,0%
BEURE	19	4	18,8%
CHALEZEULE	60	12	20,0%
ECOLE-VALENTIN	60	12	20,0%
FRANCOIS	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%
AUXON-DESSOUS	60	14	24,0%
AUXON-DESSUS	60	14	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	506	108	21,3%
BOUSSIERES	48	10	20,0%
CHATILLON-LE-DUC	60	14	24,0%
CHEMAUDIN	60	12	20,0%
FONTAIN	26	5	18,2%
GRANDFONTAINE	60	12	20,0%
GENNES	24	5	20,0%
MARCHAUX	60	12	20,0%
MONTFAUCON	60	14	24,0%
NANCRAY	48	12	25,0%
PELOUSEY	60	12	20,0%
AUTRES COMMUNES	263	22	8,2%
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%
CHAUDEFONTAINE	5	0	0,0%
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	7	0	0,0%
PUGEY	12	0	0,0%
RANCENAY	7	0	0,0%
ROUTELLE	12	0	0,0%
TALLENAY	7	0	0,0%
THORAISE	7	0	0,0%
VAIRE-ARCIER	14	2	16,7%
VAIRE-LE-PETIT	6	0	0,0%
VAUX-LES-PRES	19	4	18,8%
VEZE	7	0	0,0%
VORGES-LES-PINS	19	4	18,8%
TOTAL GENERAL	6568	1196	18,2%

**Mise en compatibilité PLH avec Scot :
Objectif de production 2010-2035**

	Objectif tous types de logements	Objectif minimum logements conventionnés
BESANCON	18200	3200
COMMUNES PERIPHERIQUES	3280	695
AVANNE-AVENEY	350	70
BEURE	80	15
CHALEZEULE	250	50
ECOLE-VALENTIN	250	50
FRANCOIS	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	2080	450
AUXON-DESSOUS	250	60
AUXON-DESSUS	250	60
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	2110	450
BOUSSIERES	200	40
CHATILLON-LE-DUC	250	60
CHEMAUDIN	250	50
FONTAIN	110	20
GRANDFONTAINE	250	50
GENNES	100	20
MARCHAUX	250	50
MONTFAUCON	250	60
NANCRAY	200	50
PELOUSEY	250	50
AUTRES COMMUNES	1095	90
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
CHAUDEFONTAINE	20	0
CHEVILLOTTE	20	0
GRATTERIS	20	0
LARNOD	60	10
MAZEROLLES-LE-SALIN	20	0
NOIRONTE	30	0
OSSELLE	30	0
PUGEY	50	0
RANCENAY	30	0
ROUTELLE	50	0
TALLENAY	30	0
THORAISE	30	0
VAIRE-ARCIER	60	10
VAIRE-LE-PETIT	25	0
VAUX-LES-PRES	80	15
VEZE	30	0
VORGES-LES-PINS	80	15
TOTAL GENERAL	27365	4985

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 prennent en compte les opérations et projets d'habitat engagés depuis juin 2010. 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 urbanisée 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.

ANNEXES

- Fiches actions du PCET du Grand Besançon 2012-2014 :
 - o LOG 1.1 : « Renforcer les subventions de l'agglomération et mobiliser le fond d'aide à la rénovation thermique pour lutter contre la précarité énergétique »
 - o LOG 2.1 : « Sensibiliser, informer, conseiller les ménages et les copropriétés »
 - o LOG 2.3 : « Soutenir financièrement les travaux d'amélioration de l'isolation des logements du parc privé »
 - o LOG 3.1 : « Mobiliser les financements pour impulser la réhabilitation énergétique du parc social public »

- Fiches actions du PDALPD du Doubs 2012-2016 :
 - o Fiche 1.3 : « Articuler le PDALPD avec les autres politiques publiques »
 - o Fiche 2.1 : « Adapter l'offre pour les ménages les plus en difficulté »
 - o Fiche 2.2 : « Développer la prise en charge des ménages du PDALPD par les bailleurs sociaux »
 - o Fiche 3.1 : « Evaluer le dispositif pour améliorer son efficacité »

- Délibération du Conseil de Communauté du Grand Besançon du 15 décembre 2011 relative au Supplément de Loyer de Solidarité

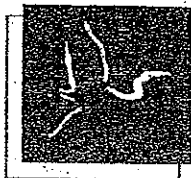
- Délibération du Conseil de Communauté du 27 septembre 2012 relative à l'aide à l'amélioration de la performance énergétique des logements

- *(une fois validée)* Fiche détaillée des conditions d'attribution du dispositif en faveur de l'accession à la propriété

- *(une fois validée)* Fiche détaillée des conditions d'attribution des subventions du Grand Besançon en faveur des opérations de réhabilitation du parc locatif public

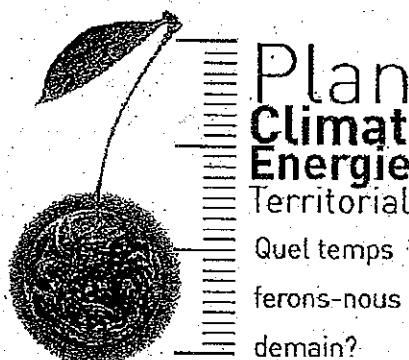
- *(une fois validée)* Fiche détaillée des conditions d'attribution du dispositif d'aide pour la réalisation des travaux d'isolation de logements conventionnés avec l'Anah ou de logements non conventionnés

**Grand
Besançon**



Ville de
Besançon

Plans Climat-Energie Territoriaux de la Ville de Besançon et du Grand Besançon



AXE I. LOGEMENT



FICHE ACTION
LOG 1.1

PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

Axe	Logement
Orientation stratégique	I. Lutter contre la précarité énergétique

RENFORCER LES SUBVENTIONS DE L'AGGLOMERATION ET MOBILISER LE FOND D'AIDE A LA RENOVATION THERMIQUE POUR LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE

PROGNOSTIC

PCET Ville Cit'ergie Ville PCET Agglo X Cit'ergie Agglo Version **2** Dernière modification 01/12/11

CONTEXTE et ENJEUX

La précarité énergétique désigne la difficulté pour un foyer à payer ses factures en énergies (principalement en chauffage) pour son logement et à satisfaire ainsi l'un de ses besoins primaires. Les situations de précarité énergétique sont définies usuellement lorsque les dépenses énergétiques pour le logement représentent plus de 10% des revenus des ménages.

Au niveau national le comité stratégique du « Plan Bâtiment Grenelle » estime que 13% des ménages français sont dans cette situation. Cette augmentation du nombre de personnes en situation de précarité est par ailleurs liée à l'augmentation du coût des énergies par les fournisseurs. Malheureusement, cette situation va continuer à se détériorer dans les années à venir dans un contexte de renchérissement du prix des énergies.

Il semble donc indispensable de coupler cet enjeu social aux enjeux environnementaux du PCET du Grand Besançon et de la Ville de Besançon.

Une dynamique de financement d'opérations d'amélioration de la performance énergétique auprès des ménages les plus défavorisés est déjà en place sur le territoire de l'Agglomération.

L'OPAH du Grand Besançon, à travers l'opérateur « Habitat et Développement » a déjà permis de déclencher 133 travaux sur le volet « Energie » entre Avril 2009 et Avril 2011. Le Grand Besançon n'a néanmoins abondé que 5 projets dans le cadre de ces opérations.

Ces actions doivent désormais être renforcées et élargies :

- En augmentant le nombre d'opérations annuelles ;
- En améliorant le niveau de subvention global afin de favoriser le passage à l'acte chez les ménages les plus défavorisés ;
- En mettant en place un dispositif financier complet permettant aux ménages de disposer de l'avance des aides aux travaux (sur présentation du devis) ;
- En ciblant autant les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs dont les locataires sont dans les situations de précarité les plus critiques.
- En permettant la réalisation d'opérations intermédiaires (>25% d'économies d'énergies) et lourdes (>50% d'économies d'énergies)

Le renforcement de cette action pour lutter contre la précarité énergétique doit passer alors par un abondement des aides de l'ANAH et par la mise en place d'un dispositif d'animation (OPAH, PIG Habiter Mieux...). Cet abondement permettra également de solliciter au mieux le nouveau dispositif « Habiter Mieux » de l'ANAH financé par le Fond d'Aide à la Rénovation Thermique (FART) et spécifiquement fléché pour cette problématique.

CONTENU DE L'ACTION


Le déploiement du dispositif devra s'appuyer sur une étude technico-économique visant à préciser :

- Les bouquets de travaux à cibler et le montant des devis associés
- Les taux de subventions à cibler pour favoriser le passage à l'acte des ménages les plus défavorisés

Le montage d'un dispositif financier et de la boîte à outil à proposer aux ménages : avance des montants des travaux sur présentation du devis, partenariat avec les organismes bancaires pour l'accès au prêt, articulation possible avec le fond de garantie « Cohésion sociale » de la Caisse des Dépôts, articulation possible avec le dispositif de Prêt à Taux Zéro.

Un groupe de travail devra être constitué afin de suivre l'étude et de préfigurer la mise en œuvre du dispositif notamment pour définir le moyen d'identifier les bénéficiaires de ce dispositif. Il est envisagé à ce jour de favoriser les ménages dont le revenu mensuel leur permet d'accéder au logement social. Il devra réunir l'ensemble des principaux financeurs : CAGB, Département, Caisse des dépôts, Organismes bancaires (Type PROVICIS ou opérateur « classique ») ainsi que les partenaires techniques-clés : un organisme du territoire à déterminer, en qualité d'opérateur final sur le déploiement du dispositif et l'ALE (dès sa mise en place) en qualité de tierce expertise ou directement pour la réalisation de l'étude.

OBJECTIFS et INDICATEURS				
Période	Objectif	Indicateur	Source	Indicateur/Energie
2012 - 2014	320 opérations intermédiaires	Nb Réhabilitation intermédiaire (>25% économies d'énergies)	Service Habitat/ Opérateur OPAH	€/habitant/an
2012 - 2014	110 opérations lourdes	Nb réhabilitation lourde (>50% d'économies d'énergies)	Service Habitat/ Opérateur OPAH	€/habitant/an
2012-2014	-3536 MWh/an - 708 t _{eq} CO ₂ /an	Economies réelles réalisées en MWh et en CO ₂	Service Habitat/ Opérateur OPAH	
		DPE/ Posters Display		
MISE EN ŒUVRE				
Maîtrise d'ouvrage	CAGB – Service Habitat		Budgets (€ TTC)	Financements (Hors OPAH 2011) 2012-2014 : CAGB : 1 000 000 € en investissement CAGB : 225 000 € en fonctionnement Budget prévisionnel : ANAH : 2 700 000 € Autres : 3 600 000 €
Partenaires	ANAH, Département HDL, Organismes Bancaires, Caisse des dépôts, future ALE			
Référent	Cédric BRUNOLD cedric.brunold@grandbesancon.fr			
BIBLIOGRAPHIE DE REFERENCE				
Bilan OPAH 2010 (HDL) Bilan OPAH 2011 (HDL) Nouveau règlement des aides ANAH Plaquette sur le « fond de cohésion sociale » de la Caisse des dépôts				

 <p>Ville de Besançon</p> <p>Grand Besançon</p> <p>FICHE ACTION LOG 2.1</p>	PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL	
	Axe	Logements (LOG)
Orientation stratégique	2. Informer, conseiller et inciter à la réhabilitation énergétique de l'ensemble du parc privé	
SENSIBILISER, INFORMER, CONSEILLER LES MENAGES ET LES COPROPRIETES		

EN COURS

PCET Ville	X	Cit'ergie Ville		PCET Agglo	X	Cit'ergie Agglo		Mission ALE	X	Version	1	Dernière modification	05/09/11
------------	---	-----------------	--	------------	---	-----------------	--	-------------	---	---------	---	-----------------------	----------

CONTENU DE L'ACTION

L'action sur le parc privé

Avec près de 65 000 logements, le parc privé en résidence principale représente plus de 80% des logements du territoire. Un tiers du parc est composé de maisons individuelles, mais il représente près de 47 % de la consommation énergétique. Les immeubles collectifs, hors logements sociaux, représente près de la moitié des logements grand bisontins, pour environ 38% des consommations énergétiques.

L'atteinte des 3x20 sur le secteur du logement représente un enjeu important pour le territoire : il s'agirait sur le parc privé d'assurer annuellement 600 réhabilitations « lourdes » (permettant des économies d'énergies supérieures à 60%) et 4 000 réhabilitations « légères » (permettant des économies d'énergies d'au moins 15 % à 20 %), et en mettant en œuvre les meilleurs matériaux et technologies (niveau « BBC »).

Une analyse des statistiques nationales permet d'estimer que le rythme des 4 000 opérations « légères » est proche d'être réalisé chaque année, impulsée principalement par le dispositif national du crédit d'impôt développement durable (CIDD). Ces opérations concernent de manière privilégiée la rénovation des systèmes de chauffage (chaudière) et la diminution des pertes thermiques sur les ouvertures (fenêtres principalement). Mais même si les rythmes sont adaptés, le niveau des matériaux et technologies mises en œuvre n'est pas forcément optimal à chaque chantier, générant un risque de « tuer le gisement ». Par ailleurs, le nombre de réhabilitation « lourdes » est assez limité sur le parc privé et peut être estimé à 200 opérations par an, le principal mécanisme national mis à disposition (Crédit d'impôt à taux zéro) ne suffisant pas à ce jour à générer une dynamique de réhabilitation adéquates, les coûts devant être investis par les ménages sur une seule année étant trop lourds. En définitive, l'atteinte d'un niveau de réhabilitation « lourd » se fera le plus souvent par étape (amélioration de l'efficacité des ouvertures, des systèmes et des parois). Le marché de la réhabilitation des parois (Façade, toiture, intérieur) étant à ce jour le plus en retard et le moins dynamique.

Il est donc nécessaire de mettre en place les dispositifs permettant de favoriser une prise en charge systématique de l'amélioration de l'efficacité énergétique lors des travaux sur les logements - afin d'orienter au mieux vers les solutions les plus performantes énergétiquement - et de stimuler en particulier la mise en œuvre de l'amélioration de l'efficacité énergétique des parois.

L'importance du conseil

Dans ce contexte, le conseil et l'accompagnement reste la première des actions à mettre en place. En effet, considérant que le nombre de ménages voulant entreprendre des travaux de réhabilitation énergétique est aujourd'hui déjà important, il est nécessaire de pouvoir assurer un conseil pour aiguiller vers les meilleures solutions. Par ailleurs la multiplicité des aides existantes (nationales, régionales) complexifie l'analyse des choix d'investissement pour les ménages, et il est alors nécessaire de pouvoir disposer d'un « guichet unique » permettant d'assurer une prise en charge globale des ménages et leur faciliter le passage à l'acte. Cette action de conseil devra différencier l'action auprès des résidents en maisons individuelles et l'action en copropriété, nécessitant des approches totalement différentes.

Depuis 2002 ces actions sont déjà assurées par l'Espace Info Energie, situé au CAUE du Doubs. Par leurs actions, ils permettent chaque année à 500 ménages bisontins environ de bénéficier de conseils techniques gratuits sur leurs questions d'aménagement, de rénovation en matière d'économie d'énergie, etc.
Il s'agit aujourd'hui de mutualiser à travers l'ALE cette action avec les autres interventions à destination des propriétaires de logements – afin d'assurer une cohérence globale – et de renforcer le dispositif.

CONTENU DE L'ACTION

L'action doit permettre :

- D'assurer le conseil auprès des ménages propriétaires à travers plusieurs formes : prise de contact et premiers échanges (communication dans le journal de l'agglomération, contact téléphonique, stands dans des foires, salons, marchés, ...) et réalisation de conseils approfondis permettant au ménage de préfigurer leurs différents dossiers de demande de subventions, et ainsi appuyer le passage à l'acte.
- D'assurer un conseil adapté et privilégié auprès des syndicats de copropriétés, vers lesquels une stratégie de communication et d'approche dédiée devra être élaborée (partenariat avec la fédération des syndicats, envoi de mail aux syndicats du territoire, réunion inter-syndicats puis à l'échelle des copropriétés, ...). Compte tenu de la difficulté d'intervention sur cette cible, les objectifs sont avant tout ceux de la sensibilisation. L'émergence d'opérations pilotes à l'échelle du territoire semble néanmoins nécessaires afin de préfigurer une action de plus grande ampleur. Le dispositif « Effilogis » de la Région Franche-Comté et de l'ADEME pourra à ce titre être mobilisé.
- L'évaluation de l'impact des actions de l'EIE est effectuée régulièrement à travers la réalisation de sondages téléphoniques

OBJECTIFS et INDICATEURS

Periode	Objectif	Indicateur	Source	Indicateur EIE erale
2011		Le nombre d'appels téléphoniques recensé par an et par territoire : La Ville de Besançon et le département du Doubs Le temps moyen passé avec les usagers par téléphone Le profil des usagers demandant des conseils La nature des rénovations	(EIE)	Nb de minutes / 100 hab.an
2012-2014	2 000	Nb de conseils approfondis délivrés auprès des ménages	ALE (EIE) – Sondage	
2012-2014	50%	% de passage à l'acte après conseils approfondis	ALE (EIE) – Sondage	
2012-2014	150	Nb eq Logements d'opérations de réhabilitation sur les copropriétés générées par l'action de l'ALE (EIE)	ALE	
2012-2014	10 000	GWh économisés par les travaux déclenchés suite aux actions de conseils	ALE (Estimations)	

MISE EN ŒUVRE

Maîtrise d'ouvrage	Ville de Besançon / Grand Besançon	Budgets (€100)	Intégré dans le plan de financement de l'ALE (fiche MOE 1.1)
Partenaires	ADEME ADIL, Fédération de syndicats de copropriétés		
Représentant	Myriam NORMAND myriam.normand@besancon.fr Céline BOUCHERON celine.boucheron@grandbesancon.fr		



FICHE ACTION
LOG 2.3

PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

Axe	Logement
Orientation stratégique	2. Informer, conseiller et inciter à la réhabilitation énergétique de l'ensemble du parc privé

SOUTENIR FINANCIEREMENT LES TRAVAUX D'AMELIORATION DE L'ISOLATION DES LOGEMENTS DU PARC PRIVE

PROGRAMME

PCET Ville Cit'ergie Ville PCET Agglo X Cit'ergie Agglo Version **2** Dernière modification **01/12/11**

CONTEXTE et ENJEUX

L'atteinte des objectifs du 3X20 doit passer par une action conjointe de développement des réhabilitations lourdes (permettant plus de 50% d'économies d'énergies) et de réhabilitation intermédiaires (permettant de 15% à 30% d'économies). Ces réhabilitations plus légères sont en particulier importantes sur l'habitat individuel où il existe un gisement important : chaque année de nombreux travaux d'entretiens des logements sont réalisés par les ménages présentant autant d'occasion d'améliorer l'efficacité énergétique des logements. Ces travaux sont particulièrement importants lors du changement de propriétaires d'un logement.

Pourtant seulement 50% des travaux menés sur des ouvertures ou des systèmes de chauffage (eau chaude ou chauffage) permettent de générer des économies d'énergies et seulement 30% pour les travaux concernant la toiture ou les parois et durant lesquels la pose d'un isolant pourraient être envisagée. Il est donc nécessaire d'appuyer une « systématisation » de l'amélioration de la performance énergétique lors de la réalisation de travaux sur les logements.

Plusieurs dispositifs existent d'ores et déjà au niveau national, le dispositif phare du crédit d'Impôts développement durable (CIDD) étant le principal moteur à ce jour.

Néanmoins, ce dispositif peut être renforcé à l'échelle locale à travers la mise en place d'une prime complémentaire destinée aux ménages modestes, dont les plafonds de ressources correspondent à ceux permettant l'accès au logement social.

La mise en place d'une telle prime permettrait tout à la fois de stimuler la mise en œuvre de travaux sur le territoire, tout en donnant une meilleure lisibilité des collectivités et une légitimité d'intervenir sur ces thématiques.

CONTENU DE L'ACTION

Mobiliser l'ensemble des relais d'information pour inciter les ménages modestes à améliorer l'isolation thermique de leur logement. Action / Programme d'Intérêt Général à mettre en place pour offrir aux ménages un accompagnement personnalisé : évaluation des travaux à réaliser permettant les meilleurs gains d'énergie, préconisations dans le choix des isolants...

OBJECTIFS et INDICATEURS

Période	Objectif	Indicateur	Source	Indicateur Cit'ergie
2012 - 2014	Subventionner 1000 logements	Nombre de subventions accordées	Service Habitat	€/hab/an
2014	-2650 MWh	Economie d'énergie réelle, mesure par DPE/Poster Display	Service Habitat	

MISE EN ŒUVRE

Maîtrise d'ouvrage	CAGB- Service habitat	Budgets (€ TTC)	Financements (Hors OPAH 2011) 2012-2014 : CAGB : 500 000€ en investissement CAGB : 75 000 € en fonctionnement Autres partenaires : A définir
Partenaires	Montage financier à proposer à d'autres partenaires. Montage technique à définir si le suivi des dossiers ne se fait pas en interne		
Référent	Cédric Brunold cedric.brunold@grandbesancon.fr		



FICHE ACTION
LOG 3.1

PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

Axe	Logement
Orientation stratégique	3. Inciter à la réhabilitation énergétique du parc social

MOBILISER LES FINANCEMENTS POUR IMPULSER LA REHABILITATION ENERGETIQUE DU PARC SOCIAL PUBLIC

EN COÛTS (Programme ANRU) PROGRAMME (Pour suivi de Programme)

PCET Ville	Cit'ergie Ville	PCET Agglo	X	Cit'ergie Agglo	X	Version	2	Dernière modification	01/12/11
------------	-----------------	------------	---	-----------------	---	---------	---	-----------------------	----------

CONTEXTE - ENJEUX

Les logements sociaux représentent près de 19% du parc de logement de l'Agglomération du Grand Besançon et 15% des consommations énergétiques du secteur. L'émission moyenne annuelle d'un logement HLM est estimée à 3,20 teq CO₂. 65% de ces logements ont été construits avant 1975 et bénéficient de performances thermiques moyennes. La majorité de ces logements sont ainsi classés en étiquette D.

En terme d'efficacité, la réhabilitation des logements sociaux fait partie des opérations de réhabilitation énergétique les plus rentables (coût moyen du logement réhabilité à gain énergétique constant) du fait des effets d'échelles générés par une action sur des logements R+3 et au-delà. Par ailleurs, le territoire du Grand Besançon est déjà dans une dynamique importante de réhabilitation thermique des logements sociaux, notamment à travers les opérations de rénovation urbaine (ANRU) de Planoise et des Clairs Soleils. Ces opérations débutées en 2006 et 2009 permettent la réhabilitation thermique de plus de 2 200 logements sociaux sur le territoire. Ces efforts importants s'inscrivent clairement dans une trajectoire d'atteinte du 3x20 sur le secteur du logement.

Néanmoins, les PRU devraient se terminer dans le courant 2012, et les autres sources de financements conséquents vont prendre fin cette année : l'éco-prêt de la CDC n'est plus disponible depuis la fin du 1^{er} semestre 2011 (un nouvel éco-prêt pour l'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux est toutefois en cours de redéfinition pour 2012) et l'enveloppe FEDER destinée aux réhabilitations est quasiment consommée. Par ailleurs, les opérations de réhabilitation dont les logements sont situés hors ZUS et hors PRU ne sont plus financées par l'Etat dans le cadre du droit commun depuis 2009. A noter que le territoire de la CAGB ne sera vraisemblablement pas concerné par la seconde génération d'ANRU. Ces dispositifs peuvent évoluer, mais il existe un enjeu fort pour poursuivre la dynamique de réhabilitation thermique des logements sociaux au-delà de 2012, notamment sur l'ensemble des logements aujourd'hui hors des périmètres de rénovation urbaine (PRU).

Au-delà de ces dispositifs et notamment de la participation de la CAGB dans le cadre des PRU, le Grand Besançon intervient auprès des bailleurs sociaux depuis 2008 en faveur d'opération de réhabilitation énergétique, principalement par l'aide à la prise en charge des diagnostics techniques et thermiques, et l'aide pour des travaux d'amélioration de logements (thermique, accessibilité, amélioration de la qualité des parties privatives et des communs).

Toutefois, au regard du montant du budget (200 000 €/an) et de la nature des aides, la CAGB ne joue pas suffisamment un rôle de co-financier impulsant un véritable levier auprès des bailleurs et des autres financeurs. La CAGB doit donc jouer un rôle de catalyseur sur son territoire pour permettre une continuité des travaux de réhabilitation des logements sociaux sur le territoire :

- En assurant une démarche de capitalisation sur les opérations existantes afin de valoriser le retour d'expérience produit par les opérations de rénovation urbaine ;
- En assurant un financement Grand Besançon significatif dans les opérations de rénovation énergétique afin de créer un véritable effet de levier sur les autres co-financiers et pour assurer la crédibilité auprès des bailleurs sociaux ;
- En co-pilotant un groupe de travail, avec les autres co-financiers éventuels (Département, Ville de Besançon, ...), pour définir un nouveau plan d'investissement volontaire pour la période 2013-2014.

L'ensemble de ces réflexions pourra également s'appuyer sur le programme Effilogis, mis en place par la Région Franche-Comté et l'ADEME puisqu'il qui reste l'un des uniques mécanismes de financement encore en place après 2012.

CONTENU DE L'ACTION

- 2012 : continuer le déploiement du dispositif en cours notamment au regard des engagements financiers de la CAGB dans le cadre du PRU de Planoise.
- Mener une étude pour préfigurer une intervention 2013-2014
 - Evaluation des coûts de la réhabilitation énergétique (capitalisation des opérations existantes)
 - Définition de scénarios financiers avec les différents partenaires (Europe – FEDER, Région, Département, ... sur le modèle de l'étude menée par l'Union Sociale Habitat)
 - Définition des critères d'attribution et de la procédure d'instruction et d'analyse des dossiers.

OBJECTIFS et INDICATEURS

Periode	Objectif	Indicateur	Source	Indicateur Cif'ergie ?
2012	200 logements réhabilités (volet énergétique) y compris les opérations ANRU 1 (fin du PRU de Planoise)	Nb Logements réhabilités (>50% économies d'énergies)	Service habitat	€/hab/an
2013 - 2014	600 logements réhabilités	Nb Logements réhabilités (>50% économies d'énergies)	Service habitat	€/hab/an
2014	-3 GWh/an	Economie d'énergie réelle en MWh	Service habitat	
		DPE/ Posters Display		

MISE EN ŒUVRE

Maitrise d'ouvrage	CAGB – Service Habitat	Budgets (€ TTC)	Financement sur 2012 : CAGB : 200 000 € (poursuite du budget et du dispositif en cours : financement des travaux relatifs à l'amélioration énergétique, qualitative et accessibilité des logements et bâtiments ; et financement des diagnostics techniques et énergétiques)
Partenaires potentiels	Bailleurs, Département, Région, CDC, Ville de Besançon ADEME, USH		Financement sur 2013 -2014 CAGB : 1 300 000 € sur la partie énergétique (et un budget supplémentaire de 200 000 € lié à l'amélioration qualitative et accessibilité des logements).
Referent	Elodie GALLIOZ elodie.gallioz@grandbesancon.fr		

Un chez soi, un chez nous dans le Doubs

Un engagement de l'État
et du Conseil général

PDALPD*
du Doubs
2012-2016



* Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées

**Fiche actions 1.3. animées par l'Etat (DDT)
Articuler le PDALPD avec les autres politiques
publiques**

Constats	Le Plan a une lisibilité insuffisante des autres politiques publiques territoriales concernant le logement.
Axes de travail	Améliorer la coordination du Plan avec les autres politiques publiques et la prise en compte du Plan par les partenaires. S'assurer de la prise en compte des besoins des ménages du Plan par les politiques publiques en matière d'habitat.
Actions à réaliser	Partager et articuler les préoccupations du PDALPD notamment avec : <ul style="list-style-type: none">• les PLH, le PDH et le CRH.• les politiques en matière de santé, en associant notamment l'ARS aux travaux du Plan sur les sujets qui la concerne.• les politiques spécifiques (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées, protection des majeurs, protection de l'enfance (MAESF), MASP, gens du voyage, publics des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Fiche actions 1.3. Articuler le PDALPD avec les autres politiques publiques

ACTIONS A REALISER

	Planifier et articuler les préoccupations du PDALPD avec les PLH, PDH et le CRH.	Planifier et articuler les préoccupations du PDALPD avec les politiques en matière de santé.	Planifier et articuler les préoccupations du PDALPD avec les politiques spécifiques.
Objectifs	Veiller à ce que les politiques publiques prennent en compte et répondent aux besoins des ménages défavorisés, en particulier certaines typologies de publics (jeunes sans ressources, gens du voyage en voie de sédentarisation ...).	Coordonner les actions du PDALPD et celles de la santé (PRAPS), pour mieux répondre aux ménages en difficulté.	Coordonner les actions du PDALPD et les politiques spécifiques, pour mieux répondre aux ménages en difficulté.
Travail à réaliser	Participer à la réflexion sur l'élaboration des PLH et du PDH en portant les préoccupations du PDALPD. Porter les préoccupations du Plan et les propositions au sein du CRH.	Partager avec l'ARS sur les préoccupations du Plan et développer un partenariat pour trouver des solutions aux situations de ménages en souffrances psychiques (ex : expérimentation d'accompagnement à domicile « housing-first »), Cf. fiche action 2.1.	Recenser les outils, interventions et partenariats mobilisables. Partager sur les contenus des différentes interventions et les possibilités d'articulation entre elles.
Partenaires associés	Les délégataires de l'aide à la pierre.	ARS, partenaires de l'hébergement et du logement.	Partenaires des politiques spécifiques.
Calendrier prévisionnel	PLH : 2012-2013 PDH : 2013-2014 CRH : tout au long du Plan.	Partage avec l'ARS et partenariat : 2012-2013.	Recensement : 2013-2014 Partage des interventions et articulation : 2013-2014.
Indicateurs de réalisation	Contenu des PLH et du PDH sur l'hébergement-le logement des personnes défavorisées.	Contenu du PRAPS sur les besoins d'accès à la santé des publics du Plan. Actions menées pour l'accès et le maintien dans le logement des ménages en souffrances psychiques.	Résultats des groupes de travail et pistes dégagées.
Etat d'avancement de l'action	Lancement de la démarche d'élaboration du PDH juillet 2012. Participation aux travaux d'élaboration des PLH CAGB et PMA printemps 2012.		2 réunions déc. 2011-jv 2012/jeunes sans ressources, les jeunes en sortie de structures enfance handicapée.
Suite à donner à l'action			

Fiche actions 2.1. animée par l'Etat (DDCSPP)

Adapter l'offre pour les ménages les plus en difficulté

<p>Constats</p>	<p>Manque de logements adaptés aux personnes souffrant de troubles psychiques. Déficit de réponses pour les jeunes sans ressources de moins de 25 ans. Pas de solutions à proposer pour les publics en grande difficulté sociale. Insuffisance d'offre de logements de transition ou accompagné (pensions de famille, résidences accueil dédiées aux personnes souffrant de handicap psychique).</p>
<p>Axes de travail</p>	<p>Rechercher des solutions concernant les ménages en souffrances psychiques et les gens du voyage en voie de sédentarisation. Un travail en réseau est à construire, des modes d'intervention sont à organiser.</p> <p>Réfléchir en terme de publics afin d'adapter la réponse (ex : concernant la situation des ménages en grandes ruptures sociales; réfléchir à de l'habitat modulaire...).</p> <p>Développer le partenariat avec l'ARS. Permettre aux publics du Plan de bénéficier, dans le champ de la santé mentale, d'un environnement physique et social adapté à leurs besoins. Développer avec l'ARS, auprès des publics hébergés en structures d'accueil, d'hébergement et d'insertion des programmes d'actions favorisant l'adoption de comportements favorables à leur santé. Réfléchir avec l'ARS sur une stratégie interventionnelle permettant le diagnostic et la prise en charge précoce des maladies chroniques auprès des publics marginalisés. Favoriser la coordination entre les prises en charge par les établissements et services sanitaires, médico-sociaux et sociaux (ex : LHSS, appartements de coordination thérapeutique, hébergement et logement).</p>
<p>Actions à réaliser</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Travailler à des solutions pour chaque typologie de public (jeunes sans ressources, sortants de structures pour enfants handicapés, sortants d'établissements de l'ASE, personnes âgées, personnes en souffrance psychique, ménages en grandes difficultés sociales ...). Recenser toutes les possibilités d'aides et dispositifs existants. Coordonner les acteurs de ces dispositifs et diffuser l'information. Mener une réflexion sur le parcours d'insertion de ces jeunes, se saisir de l'opportunité du service civique. Réfléchir à l'offre de maisons relais et résidences accueil en adéquation aux besoins. Évaluer le besoin en intermédiation locative. Favoriser les CHRS en diffus et étudier la possibilité de CHRS glissants. • Développer le partenariat notamment avec les services spécialisés des hôpitaux et construire des réponses pour les personnes souffrant de troubles psychiatriques en lien avec l'ARS.

Fiche actions 2.1. Adapter l'offre pour les ménages les plus en difficulté

ACTIONS A REALISER

	Travailler à des solutions pour chaque typologie de public	Développer le partenariat notamment avec les services spécialisés des hôpitaux et construire des réponses pour les personnes souffrant de troubles psychiatriques en lien avec l'ARS
Objectifs	<p>Veiller à l'adéquation entre offre d'hébergement et de logement et la demande.</p> <p>Déterminer selon les besoins un programme cible de développement et de transformation de l'offre.</p> <p>Adapter et transformer l'offre d'hébergement et de logement aux divers besoins des publics.</p>	<p>Assurer la prise en charge des personnes souffrant de troubles psychiatriques.</p>
Travail à réaliser	<p>A partir des typologies de publics identifiés (jeunes sans ressources...), recenser les réponses existantes, les manques.</p> <p>Proposer des pistes d'amélioration (ex : adaptation de l'existant, création de nouvelles réponses type intermédiation locative ...).</p>	<p>Recenser les dispositifs d'accueil, et de prise en charge existants et diffuser l'information par territoire.</p> <p>Développer un travail en réseau pour améliorer l'orientation des ménages vers le soin, leur prise en charge et la continuité du suivi (services sociaux, ARS, services hospitaliers, associations spécialisées).</p> <p>Identifier des référents au sein des services hospitaliers et associations spécialisées.</p> <p>Formaliser et organiser le lien pour les situations complexes. Ex : conventions individuelles d'engagements réciproques (hébergement, logement, accompagnement social et santé).</p> <p>Le cas échéant, réfléchir au développement d'une offre nouvelle (hébergement, logement) pour les ménages concernés.</p>
Partenaires associés	Département, partenaires de l'hébergement et du logement.	Département, ARS, partenaires de la santé, des partenaires du secteur de l'hébergement et du logement.
Calendrier prévisionnel	<p>Recensement et manques : 2013</p> <p>Pistes d'amélioration : 2014.</p>	<p>Recensement : 2013</p> <p>Travail en réseau, formalisation et organisation du lien : 2013-2014</p> <p>Référents : 2013</p>
Indicateurs de réalisation	<p>Types de solutions apportées pour répondre aux besoins des ménages.</p> <p>Manques observés et pistes d'amélioration.</p>	<p>Retour sur le diagnostic effectué.</p> <p>Nombre de référents identifiés.</p> <p>Nombre de conventions individuelles signées.</p> <p>Nombre et types d'interventions réalisées par territoires.</p> <p>Développement d'une offre nouvelle le cas échéant.</p>
Etat d'avancement de l'action		
Suite à donner à l'action		

Fiche actions 2.2. animée par l'Etat (DDT) Développer la prise en charge des ménages du PDALPD par les bailleurs sociaux

Constats	<p>Peu de lisibilité de la prise en charge des ménages du Plan par le parc social, malgré l'existence d'un outil d'enregistrement unique de la demande de logements sociaux (numéro unique).</p> <p>Pas de critères communs de qualification des ménages prêts à accéder au logement.</p>
Axes de travail	<p>Réaliser un diagnostic partagé sur le « prêt à accéder au logement », partager les risques, mesurer et travailler sur les coûts du logement social ...</p> <p>Travailler sur la définition de prérequis permettant de définir le prêt à accéder au logement. Un cadre connu et accepté permettrait de ne pas bloquer sur certaines situations individuelles.</p> <p>Travail partenarial attendu par les bailleurs sociaux concernant les ménages DALO, notamment concernant l'accompagnement.</p>
Actions à réaliser	<ul style="list-style-type: none">• Définir la notion de prêt à accéder au logement social pour les publics du Plan.• Partager les risques, notamment concernant les ménages DALO.• Mesurer et travailler sur le coût du logement social pour les ménages du Plan.

Fiche actions 2.2. Développer la prise en charge des ménages du Plan par les bailleurs sociaux

ACTIONS A REALISER

	Définir la notion de prêt à accéder au logement social pour les publics du Plan	Partager les risques, notamment concernant les ménages DALO	Mesurer et travailler sur le coût du logement social pour les ménages du Plan
Objectifs	Veiller au traitement équitable des demandes de logement social. Favoriser et faciliter l'accès au logement autonome dans le parc social des publics du Plan. Améliorer la fluidité des dispositifs d'hébergement. Partager et améliorer la connaissance des personnes prêtes à accéder au logement en lien avec les bailleurs sociaux.	Faciliter l'accès et le maintien dans le logement des ménages du Plan. Concilier mixité sociale et droit au logement. Mieux connaître et mieux prendre en compte les demandeurs prioritaires DALO.	Améliorer la connaissance des loyers et des charges pour mieux identifier le besoin de logements à loyer bas. Mettre en adéquation l'offre et la demande.
Travail à réaliser	Recueillir auprès de chaque bailleur social les conditions d'examen des demandes de logement et d'attribution de leur parc. Parvenir à une définition commune formalisée et contractualisée du « prêt à accéder au logement » pour les publics du Plan. Articuler avec les dispositifs d'accès au logement (ex : aides à l'accès, accompagnement social ...).	Définir les termes du partage du risque. Recenser les moyens internes aux bailleurs sociaux et aux différents partenaires sur la prévention du risque et la complémentarité entre partenaires (politique de prévention des impayés ...). Recenser les bonnes pratiques et diffuser l'information. Réaliser une étude sur les ménages sollicitant DALO, relogés par DALO, les effets induits, les limites et proposition d'amélioration.	Réaliser une cartographie de l'offre du parc social et de ses coûts (loyer et charges). Inciter les délégataires et les bailleurs sociaux à accentuer et pérenniser l'effort en matière de construction de PLAI et de logements à basse consommation énergétique. Recenser les différentes actions existantes sur la maîtrise des charges, diffuser l'information et contractualiser pour l'utilisation de ces outils pour les publics du Plan. Le cas échéant, développer des actions de prévention sur l'utilisation des fluides.
Partenaires associés	DAST, DDCSPP, délégataires de l'aide à la pierre, partenaires du secteur de l'hébergement, du logement, bailleurs sociaux, fournisseurs d'énergie.		
Calendrier prévisionnel	Conditions d'examen des demandes et des attributions : 2013 Définition commune : 2013 Articulation : tout au long du Plan.	Recensement des moyens et des bonnes pratiques, diffusion de l'information : 2013 Etude/ménages DALO : 2014.	Cartographie de l'offre : 2013 Incitation/PLAI et logements à basse consommation énergétique : tout au long du Plan Charges locatives : 2013-2014.
Indicateurs de réalisation	Recueil des conditions d'examen des demandes et d'attribution. Définition de la notion de prêt à accéder au logement.	Nombre de ménages en difficulté ayant accédé ou étant maintenus dans le logement social et mesures mobilisées. Evolution du profil des ménages relogés par DALO et mesures mobilisées.	
Etat d'avancement de l'action			
Suite à donner à l'action			

Fiche actions 3.1. animée par la DDT et la CAF Evaluer le dispositif pour améliorer son efficacité

Constats	<p>Des limites à l'intervention qui peuvent relever de différents niveaux (commission, ménages, propriétaires, élus ...).</p> <p>La durée de traitement des dossiers, le contexte conflictuel, peuvent conduire parfois au départ des locataires.</p>
Axes de travail	<p>Evaluer le dispositif dans sa globalité pour améliorer son efficacité (analyser et partager les données existantes (OPAH, MOUS...), améliorer les procédures de traitement des dossiers, travailler sur les outils, le partenariat, suite à donner aux travaux d'analyse et de repérage...). Fixer des objectifs de traitement des situations, mettre en place des indicateurs de suivi de l'action.</p>
Actions à réaliser	<ul style="list-style-type: none">• Analyser les outils mobilisés (repérage, procédures, bilans ...), les difficultés dans l'action et proposer des améliorations.• Poursuivre les actions d'information, de formation, de communication.

Fiche actions 3.1. Evaluer le dispositif pour améliorer son efficacité

ACTIONS A REALISER

	Analyser les outils mobilisés, les difficultés dans l'action et proposer des améliorations	Poursuivre les actions d'information, de formation, de communication
Objectifs	Améliorer le traitement des situations. Parvenir à maintenir les occupants dans un logement décent.	Améliorer le repérage des situations et leur traitement.
Travail à réaliser	Définir un cadrage des procédures de la commission habitat dégradé (/décence, manquements au RSD, insalubrité et péril). Mettre en place un PIG habitat indigne, dans la poursuite de la MOUS 2008-2012. Présenter aux instances de pilotage le bilan de l'action (commission, MOUS ...). Analyser et partager les données existantes (outils de repérage, de traitement et d'analyse ...) et proposer des améliorations ou ajustements (ex : fixer des objectifs de traitement des situations ...).	Organiser une formation auprès des relais sociaux intervenant à domicile, auprès des partenaires de l'ASLL et des MASP. Prévoir une information aux maires sur le traitement de l'habitat indigne.
Partenaires associés	Commission restreinte habitat dégradé (CAF, DDT, ARS, DAST, ADIL) et appel à des experts, partenaires autant que de besoin.	
Calendrier prévisionnel	Cadrage des procédures : 2012 PIG : début du 2 ^{ème} semestre 2012 Présentation du bilan : 1 fois par an, sur la durée du Plan Analyse et propositions d'amélioration : 2013.	Formation : 2013 Information aux maires sur le traitement de l'habitat indigne : 2012.
Indicateurs de réalisation	Effectivité du cadrage des procédures. Evolution de la durée de traitement des situations. Retours sur l'analyse des données et pistes d'amélioration.	Formation réalisée et retour des partenaires sur la formation. Evolution du nombre de situations repérées. Nombre de situations signalées par des élus.
Etat d'avancement de l'action	<i>Cadrage des procédures : réflexion démarrée en jv 2012.</i> <i>PIG habitat indigne : juillet 2012-juillet 2015.</i>	
Suite à donner à l'action		



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 15 décembre 2011

Conseillers communautaires en exercice : 140

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la CCIT du Doubs - 46 avenue Villarceau - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET.

Ordre de passage des rapports : 0.1, 0.2, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.2.1, 1.2.2, 1.2.3, 8.1, 9.1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 10.1, 10.2, motion n°1, motion n°2

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 21h30.

Étaient présents : Amagney : Thomas JAVAU, Arguel : André AVIS Audeux : Françoise GALLIOU Auxon-Dessous : Jacques CANAL, Jean-Pierre BASSELIN Auxon-Dessus : Serge RUTKOWSKI (à partir du rapport 2.7), Geneviève VERRO Avanne-Aveney : Laurent DELMOTTE, Jean-Pierre TAILLARD Besançon : Eric ALAUZET (à partir du rapport 1.1.1), Frédéric ALLEMANN, Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE (jusqu'au rapport 2.5), Nicolas BODIN, Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA, Jean-Jacques DEMONET, Cyril DEVEVA, Emmanuel DUMONT, Odile FAIVRE-PETITJEAN, Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Catherine GELIN, Didier GENDRAUD (jusqu'au rapport 2.5), Fanny GERDIL-DJAOUAT (jusqu'au rapport 2.8), Jean-François GIRARD, Jean-Marie GIRERD, Philippe GONON, Nicolas GUILLEMET, Solange JOLY, Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au rapport 1.1.4), Christophe LIME, Michel LOYAT (à partir du rapport 1.1.1), Annie MENETRIER, Frank MONNEUR, Nohzat MOUNTASSIR, Jacqueline PANIER, Danièle POISSENOT, Françoise PRESSE, Jean-Claude ROY, Catherine THIEBAUT, Corinne TISSIER (à partir du rapport 1.1.1), Sylvie WANLIN, Nicole WEINMAN Beure : Auguste KOELLER Boussières : Roland DEMESMAY Brailans : Alain BLESSEMILLE (jusqu'au rapport 9.1) Chaleze : Christophe CURTY (représenté par Roger GREMION) Chalezeule : Christian MAGNIN-FEYSOT, Raymond REYLE (jusqu'au rapport 1.1.8) Champagny : Claude VOIDEY Champvans-les-Moulins : Jean-Marie ROTH Châtillon-le-Duc : Catherine BOTTERON (représentée par Annie POIGNAND), Philippe GUILLAUME (représenté par Denis GALLET jusqu'au rapport 1.1.2) Chaucenne : Bernard VOUGNON Chaudfontaine : Jacky LOUISON Chemaudin : Bruno COSTANTINI Dannemarie-sur-Crête : Gérard GALLIOT (jusqu'au rapport 1.1.8) Deluz : Sylvaine BARASSI Ecole-Valentin : André BAVEREL, Yves GUYEN (à partir du rapport 1.1.3) Fontain : Jean-Paul DILLSCHNEIDER Franois : François GILLET, Claude PREIONI Gennes : Maryse MILLET Grandfontaine : François LOPEZ La Chevillole : Jean PIQUARD La Vèze : Jacques CURTY Larnod : Gisèle ARDIET (représentée par Hugues TRUDET jusqu'au rapport 2.4) Mamirolle : Robert POURCELOT (jusqu'au rapport 1.1.4) Marchaux : Bernard BECOULET (à partir du rapport 1.1.1), Brigitte VIONNET Mazerolles-le-Salin : Daniel PARIS Miserey-Salines : Marcel FELT Montfaucon : Michel CARTERON (représenté par Corinne PETER), Pierre CONTOZ Montferand-le-Château : Marcel COTTINY, Séverine MONLLOR Morre : Jean-Michel CAYUELA, Gérard VALLET Nancray : Jean-Pierre MARTIN Noironte : Bernard MADOUX Novillars : Bernard BOURDAIS (jusqu'au rapport 2.8) Pelousey : Catherine BARTHELET, Claude OYTANA Pirey : Robert STEPOURJINE Pouilley-les-Vignes : Jean-Marc BOUSSET, Jean-Michel FAIVRE Pugey : Marie-Noëlle LATHUILLIÈRE Rancenay : Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : Stéphane COURBET, Jean-Pierre ISSARTEL (représenté par Joël JOSSO) Saône : Maryse BILLOT (représentée par Alexis JACOB jusqu'au rapport 1.1.4), Alain VIENNET (jusqu'au rapport 2.5) Serre-les-Sapins : Gabriel BAULIEU, Christian BOILLEY Tallenay : Jean-Yves PRALON Thise : Bernard MOYSE, Jean TARBOURIECH Torpes : Dominique GRUBER Vaire-Arcier : Patrick RACINE Vaire-le-Petit : Michèle DE WILDE-BESANCON Vaux-les-Prés : Bernard GAVIGNET Vorges-les-Pins : Patrick VERDIER (à partir du rapport 1.1.1 et jusqu'au rapport 1.1.8)

Étaient absents : Besançon : Hayatte AKODAD, Pascal BONNET, Patrick BONTEMPS, Benoît CYPRIANI, Yves-Michel DAHOUI, Béatrice FALCINELLA, Abdel GHEZALI, Jean-Pierre GOVIGNAUX, Lazhar HAKKAR, Valérie HINCELIN, Martine JEANNIN, Sylvie JEANNIN, Jacques MARIOT, Carine MICHEL, Michel OMOURI, Elisabeth PEQUIGNOT, Béatrice RONZI, Jean ROSSELOT, Édouard SASSARD, Joëlle SCHIRRE, Marie-Noëlle SCHOELLER, Zahira YASSIR-COUVAL Beure : Philippe CHANEY Boussières : Bertrand ASTRIC Busy : Philippe SIMONIN Champoux : Thierry CHATOT Chemaudin : Gilbert GAVIGNET Dannemarie-sur-Crête : Jean-Pierre PROST Grandfontaine : Laurent SANSEIGNE Le Gratteris : Cédric LINDECKER Mamirolle : Daniel HUOT Miserey-Salines : Denis JOLY Nancray : Daniel ROLET Novillars : Philippe BELUCHE Osselle : Jacques MENIGOZ Pirey : Jacques COINTET Routelle : Claude SIMONIN Thoraise : Jean-Michel MAY

Secrétaire de séance : Bernard GAVIGNET

Procurations de vote :

Mandants : S. RUTKOWSKI (jusqu'au rapport 2.6), H. AKODAD, T. BENETEAU de LAPRAIRIE (à partir du rapport 2.6), P. BONTEMPS, B. CYPRIANI, Y.M. DAHOUI, B. FALCINELLA (jusqu'au rapport 1.1.4), D. GENDRAUD (à partir du rapport 2.6), F. GERDIL-DJAOUAT (à partir du rapport 3.1), A. GHEZALI, J.P. GOVIGNAUX, L. HAKKAR, V. HINCELIN (à partir du rapport 1.1.1), S. JEANNIN, J.S. LEUBA (à partir du rapport 1.1.5), J. MARIOT (à partir du rapport 1.1.1), C. MICHEL (jusqu'au rapport 2.8), B. RONZI, J. ROSSELOT, J. SCHIRRE, M.N. SCHOELLER, Z. YASSIR-COUVAL, P. CHANEY, B. ASTRIC, R. REYLE (à partir du rapport 1.1.9), D. HUOT, B. BECOULET (jusqu'au rapport 0.2), P. BELUCHE (jusqu'au rapport 2.8), A. VIENNET (à partir du rapport 2.6),

Mandataires : G. VERRO (jusqu'au rapport 2.6), N. BODIN, F. ALLEMANN (à partir du rapport 2.6), F. FELLMANN, N. GUILLEMET, D. POISSENOT, J.S. LEUBA (jusqu'au rapport 1.1.4), S. WANLIN (à partir du rapport 2.6), C. THIEBAUT (à partir du rapport 3.1), N. WEINMAN, J.C. ROY, F. MONNEUR, C. TISSIER (à partir du rapport 1.1.1), J. PANIER, E. ALAUZET (à partir du rapport 1.1.5), M. LOYAT (à partir du rapport 1.1.1), F. GERDIL-DJAOUAT (jusqu'au rapport 2.8), E. DUMONT, J.M. GIRERD, J.J. DEMONET, J.L. FOUSSERET, C. DEVEVA, A. KOELLER, R. DEMESMAY, C. MAGNIN-FEYSOT (à partir du rapport 1.1.9), F. LOPEZ, B. VIONNET (jusqu'au rapport 0.2), B. BOURDAIS (jusqu'au rapport 2.8), J.P. DILLSCHNEIDER (à partir du rapport 2.6),

Délibération n°2011/001613

Rapport n°7.3 - Adaptation locale d'application du Supplément de Loyer de Solidarité sur le Grand Besançon

Adaptation locale d'application du Supplément de Loyer de Solidarité sur le Grand Besançon

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président
Commission : Habitat, Politique de la Ville

Inscription budgétaire
Sans incidence budgétaire

Résumé :

Il est proposé d'insérer, dans le Programme Local de l'Habitat du Grand Besançon, un principe d'application du Supplément de Loyer de Solidarité pour les logements locatifs publics situés dans certaines zones géographiques de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

I. Rappel : Contexte législatif

Le Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) a pour objectif de permettre de libérer des logements locatifs publics dont les locataires ont des ressources sensiblement supérieures aux plafonds de ressources (soit un dépassement de 20% des plafonds de ressources pour l'attribution d'un logement locatif social) et qui pourraient, par conséquent, supporter des loyers de marché ou accéder à la propriété d'un logement.

A l'exception du patrimoine social situé dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) où le SLS ne s'applique pas, ce dispositif permettant d'augmenter le loyer des locataires de quelques dizaines à plusieurs centaines d'euros en fonction du dépassement des plafonds de ressources, a été rendu obligatoire par la loi n°96-162 du 4 mars 1996. Depuis cette date, plusieurs modifications législatives et réglementaires sont intervenues.

Ainsi, la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement a introduit l'article L. 441-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation qui prévoit qu'après avis conforme du représentant de l'Etat dans le département, le Programme Local de l'Habitat peut déterminer des zones géographiques ou des quartiers pour lesquels le SLS ne s'applique pas. Le décret n°2008-825 du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité a également modifié très nettement à la hausse le montant du supplément de loyer applicable aux ménages assujettis au SLS. L'article 3 de ce décret prévoit que les bailleurs peuvent, sous certaines conditions, déroger transitoirement au régime de droit commun entrant en vigueur au 1^{er} janvier 2009 et continuer à appliquer le régime antérieur. C'est pourquoi, lors de sa séance du 18 décembre 2008, le Conseil de Communauté du Grand Besançon s'est prononcé sur l'actualisation de son PLH afin d'intégrer des adaptations locales d'application du SLS en parallèle de l'engagement des bailleurs pour l'établissement de leur convention d'utilité sociale (ex convention globale de patrimoine).

A noter qu'au 1^{er} janvier 2009, à défaut d'aboutissement de ces démarches, les nouveaux barèmes de supplément de loyer devaient entrer en vigueur à cette date. Celle-ci a été reportée au 1^{er} janvier 2011 (décret n°2009-1486 du 3 décembre 2009 relatif aux conventions d'utilité sociale des organismes d'habitations à loyer modéré).

En mai et novembre 2010, deux premiers projets d'adaptation du dispositif du Supplément de Loyer de Solidarité sur le territoire du Grand Besançon ont été proposés aux services de l'Etat. Ces propositions ont reçues des avis défavorables. Par conséquent, nous soumettons un nouveau projet d'adaptation locale.

II. Nouveau projet d'adaptation du dispositif de Supplément de Loyer de Solidarité sur le territoire du Grand Besançon

Au vu des réflexions menées avec les bailleurs sociaux et la Direction Départementale des Territoires du Doubs, il est proposé d'appliquer le supplément de loyer de solidarité sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération du Grand Besançon à l'exception des quartiers relevant de la géographie prioritaire d'intervention retenue pour le CUCS (Contrat Urbain de Cohésion Sociale) de Besançon ainsi que des quartiers particuliers à surveiller listés dans le CUCS de Besançon. En effet, ces quartiers hors ZUS présentent des caractéristiques économiques et sociales similaires aux territoires classés en zone urbaine sensible (qui sont exemptés du SLS de par la loi), à savoir des territoires présentant des risques de fragilisation socio-urbaine importante.

Il est donc proposé d'exempter les quartiers suivants :

- quartiers relevant de la géographie prioritaire :
 - Priorité 1 : ZUS/ZFU Planoise à Besançon,
 - Priorité 2 : ZUS/ZRU des Clairs Soleils, ZUS/ZRU des Orchamps-Palente, ZUS Brûlard, Montrapon et Fontaine Ecu à Besançon,
 - Priorité 3 : Battant-Madeleine et Cité de l'Amitié à Besançon,
- quartiers particuliers à surveiller :
 - Cité Schlumberger dans le quartier de Saint Ferjeux à Besançon,
 - Secteur des Hauts de Saint Claude/Torcols dans le quartier de Saint Claude / Les Torcols à Besançon,
 - Cité Viotte dans le quartier Saint Claude/ Les Torcols à Besançon,
 - Cité HLM de Novillars.

Cette proposition d'adaptation locale du SLS sur le territoire de la CAGB entraînerait l'exonération de 89 ménages de l'acquittement du SLS (en prenant en compte les données au 01/01/2011), soit 16 ménages habitants dans des quartiers classés en ZUS et 73 ménages habitants dans des quartiers hors ZUS (ce qui représente 2 % du parc locatif public).

Cette proposition d'adaptation locale du SLS a pour objectif de rester en cohérence avec les actions et les interventions menées dans le cadre du CUCS actuel de Besançon (CUCS 2007/2009 prorogé jusqu'en 2014) afin notamment de conserver une mixité sociale au sein de ces quartiers peu attractifs. Il s'agit donc de maintenir les quelques locataires vivant sur ces quartiers difficiles, depuis très longtemps, et étant considérés par les bailleurs sociaux comme des éléments stabilisateurs.

Aussi, en fonction des évolutions et des modifications apportées dans le(s) futur(s) CUCS, la liste des quartiers exemptés du SLS pourra être modifiée en conséquence.


Enfin, il est souhaité que ce dispositif ne modifie pas les mesures relatives au SLS affichées par les organismes HLM dans leur convention d'utilité sociale, à savoir l'application d'une modulation du barème national du SLS, possibilité offerte par le décret du 30 décembre 2009, ou encore l'application des dérogations de plafonds de ressources des ménages pour l'accès au logement social.

Il est à noter que les services de la DDT du Doubs viennent d'être saisis. En cas d'avis préalable favorable, M. le Préfet de département sera saisi dans les prochaines semaines afin d'obtenir l'avis conforme du représentant de l'Etat dans le département sur ce dispositif, parallèlement à la présentation en Conseil de Communauté du Grand Besançon du 15 décembre 2011 pour une application au 1^{er} janvier 2012.

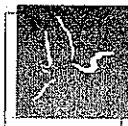
A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur le nouveau principe d'application du Supplément de Loyer de Solidarité sur le territoire du Grand Besançon qui sera inséré dans le Plan Local de l'Habitat actualisé.

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 112
Contre : 0
Abstention : 0


Président du Comité de Régulation
Contrôle de légalité
Reçu le 23 DEC. 2011
Le Président

Délibération du Conseil de Communauté du jeudi 15 décembre 2011
Communauté d'Agglomération du Grand Besançon



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du jeudi 27 septembre 2012

Conseillers communautaires en exercice : 140

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des séances de la CCIT du Doubs - 46 avenue Villarceau - 25000 Besançon, sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET.

Le rapport 1.2.2 a été retiré de l'ordre du jour. Ordre de passage des rapports : 0.1, 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.1.6, 1.2.1, 1.2.3, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 8.1, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 10.1, 10.2.

La séance est ouverte à 18h10 et levée à 20h30.

Etaient présents : **Amagney :** M. Thomas JAVAUX (à partir du rapport 1.1.1) **Arguel :** M. André AVIS **Aúdeux :** Mme Françoise GALLIOU **Auxon-Dessous :** M. Jacques CANAL **Auxon-Dessus :** M. Serge RUTKOWSKI, Mme Geneviève VERRON **Avanne-Aveney :** M. Laurent DELMOTTE, M. Jean-Pierre TAILLARD (à partir du rapport 1.1.1) **Besançon :** M. Eric ALAUZET (à partir du rapport 2.5), M. Nicolas BODIN (à partir du rapport 1.1.1), M. Pascal BONNET (à partir du rapport 1.1.1), Mme Marie-Odile CRABBÉ-DIAWARA, M. Benoît CYPRIANI, M. Jean-Jacques DEMONET, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT (à partir du rapport 1.1.3), Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, Mme Béatrice FALCINELLA, Mme Françoise FELLMANN, M. Jean-Louis FOUSSERET, Mme Catherine GELIN, M. Didier GENDRAUD, Mme Fanny GERDIL-DJAOUAT, M. Jean-Marie GIRERD, M. Philippe GONON, M. Jean-Pierre GOVIGNAUX, M. Nicolas GUILLEMET, Mme Valérie HINCELIN, Mme Solange JOLY, M. Jean-Sébastien LEUBA, M. Christophe LIME, Mme Carine MICHEL, M. Frank MONNEUR, Mme Nohzat MOUNTASSIR, Mme Jacqueline PANIER, Mme Elisabeth PEQUIGNOT (à partir du rapport 1.1.1), Mme Françoise PRESSE, Mme Béatrice RONZI, Mme Monique ROPERS, Mme Joëlle SCHIRRER, Mme Marie-Noëlle SCHOELLER, Mme Catherine THIEBAUT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Nicole WEINMAN **Boussières :** M. Roland DEMESMAY (jusqu'au rapport 2.7) **Brailans :** M. Alain BLESSEMILLE (à partir du rapport 1.1.1) **Busy :** M. Philippe SIMONIN **Chalèze :** M. Christophe CURTY **Chalezeule :** M. Christian MAGNIN-FEYSOT **Champagney :** M. Claude VOIDEY **Châtillon-le-Duc :** Mme Catherine BOTTERON (représentée par Mme Annie POIGNAND), M. Philippe GUILLAUME (représenté par M. Denis GALLET jusqu'au rapport 7.3) **Chaucenne :** M. Bernard VOUGNON **Chaufontaine :** M. Jacky LOUISON (à partir du rapport 7.3) **Chemaudin :** M. Bruno COSTANTINI (à partir du rapport 7.5) **Dannemarie-sur-Crète :** M. Gérard GALLIOT (à partir du rapport 1.1.1 et jusqu'au rapport 8.1) **Deluz :** Mme Sylvaine BARASSI (représentée par M. Fabrice TAILLARD) **Ecole-Valentin :** M. Yves GUYEN (représenté par Mme Brigitte ANDREOSSO) **Fontain :** M. Jean-Paul DILLSCHNEIDER (représenté par M. Jean-Pierre VAGNE) **François :** M. Claude PREIONI **Gennes :** Mme Maryse MILLET (représentée par M. Gilles DUMAS) **Grandfontaine :** M. François LOPEZ **La Chevillotte :** M. Jean PIQUARD **La Vèze :** M. Jacques CURTY **Mamirolle :** M. Daniel HUOT, M. Robert POURCELOT (à partir du rapport 1.1.1) **Marchaux :** M. Bernard BECOULET, Mme Brigitte VIONNET **Mazerolles-le-Salin :** M. Daniel PARIS **Miserey-Salines :** M. Marcel FELT, M. Denis JOLY **Montfaucon :** M. Michel CARTERON, M. Pierre CONTOZ **Montferrand-le-Château :** M. Marcel COTTINY, Mme Séverine MONLLOR **Morre :** M. Jean-Michel CAYUELA, M. Gérard VALLET (à partir du rapport 1.1.1) **Nancray :** M. Daniel ROLET **Noironte :** M. Bernard MADOUX **Pelousey :** Mme Catherine BARTHELET, M. Claude OYTANA **Pirey :** M. Robert STEPOURJINE **Pouilley-les-Vignes :** M. Jean-Marc BOUSSET (à partir du rapport 1.1.1) **Rancenay :** M. Michel LETHIER **Roche-lez-Beaupré :** M. Stéphane COURBET (à partir du rapport 1.1.2), M. Jean-Pierre ISSARTEL (représenté par M. Joël JOSSO) **Routelle :** M. Claude SIMONIN (à partir du rapport 1.1.1) **Saône :** Mme Maryse BILLOT, M. Alain VIENNET (à partir du rapport 1.1.1) **Serre-les-Sapins :** M. Gabriel BAULIEU, M. Christian BOILLEY **Tallenay :** M. Jean-Yves PRALON (à partir du rapport 1.2.3) **Thise :** M. Bernard MOYSE, M. Jean TARBOURIECH **Torpes :** M. Dominique GRUBER **Vaire-Arcier :** M. Patrick RACINE **Vaire-le-Petit :** Mme Michèle DE WILDE **Vaux-les-Prés :** M. Bernard GAVIGNET (représenté par Mme Anne GROSJEAN à partir du rapport 2.7)

Etaient absents : **Auxon-Dessous :** M. Jean-Pierre BASSELIN **Besançon :** Mme Hayatte AKODAD, M. Frédéric ALLEMANN, M. Teddy BENETEAU DE LAPRAIRIE, M. Patrick BONTEMPS, M. Yves-Michel DAHOUI, M. Abdel GHEZALI, M. Jean-François GIRARD, M. Lazhar HAKKAR, Mme Martine JEANNIN, Mme Sylvie JEANNIN, M. Michel LOYAT, M. Jacques MARIOT, Mme Annie MENETRIER, M. Michel OMOURI, Mme Danièle POISSONOT, M. Jean ROSSELOT, M. Jean-Claude ROY, Mme Corinne TISSIER, Mme Zahira YASSIR-COUVAL **Beure :** M. Philippe CHANEY, M. Auguste KOELLER **Boussières :** M. Bertrand ASTRIC **Chalezeule :** M. Raymond REYLE **Champoux :** M. Thierry CHATOT **Champvans-les-Mouliins :** M. Jean-Marie ROTH **Chemaudin :** M. Gilbert GAVIGNET **Dannemarie-sur-Crète :** M. Jean-Pierre PROST **Ecole-Valentin :** M. André BAVEREL **François :** Mme Françoise GILLET **Grandfontaine :** M. Laurent SANSEIGNE **Larnod :** Mme Gisèle ARDIET **Le Gratteris :** M. Cédric LINDECKER **Nancray :** M. Jean-Pierre MARTIN **Novillars :** M. Philippe BELUCHE, M. Bernard BOURDAIS **Osselle :** M. Jacques MENIGOZ **Pirey :** M. Jacques COINTET **Pouilley-les-Vignes :** M. Jean-Michel FAIVRE **Pugéy :** Mme Marie-Noëlle LATHUILIERE **Thoraise :** M. Jean-Michel MAY **Vorges-les-Pins :** M. Patrick VERDIER

Secrétaire de séance : M. Claude PREIONI

Procurations de vote :

Mandants : JP. BASSELIN, H. AKODAD, E. ALAUZET (jusqu'au rapport 2.4), T. BENETEAU DE LAPRAIRIE, P. BONTEMPS (à partir du rapport 1.1.3) YM. DAHOUI, A. GHEZALI, L. HAKKAR, S. JEANNIN, M. LOYAT, J. MARIOT (à partir du rapport 1.1.1), M. OMOURI (à partir du rapport 1.1.1), D. POISSONOT, J. ROSSELOT, JC. ROY, C. TISSIER, Z. YASSIR-COUVAL, B. ASTRIC (jusqu'au 2.7), F. GILLET, JP. MARTIN.

Mandataires : J. CANAL, B. RONZI, N. GUILLEMET (jusqu'au rapport 2.4), C. MICHEL, E. DUMONT (à partir du rapport 1.1.3), JL. FOUSSERET, F. MONNEUR, JP. GOVIGNAUX, MN. SCHOELLER, D. GENDRAUD, N. BODIN (à partir du rapport 1.1.1), P. BONNET (à partir du rapport 1.1.1), F. GERDIL-DJAOUAT, JM. GIRERD, JJ. DEMONET, B. CYPRIANI, C. THIEBAUT, R. DEMESMAY (jusqu'au 2.7), C. PREIONI, D. ROLET.

Délibération n°2012/001847

Rapport n°7.1 - Action Habitat s'inscrivant dans le Plan Climat Energie Territorial - Aide à l'amélioration de la performance énergétique des logements

Action Habitat s'inscrivant dans le Plan Climat Energie Territorial - Aide à l'amélioration de la performance énergétique des logements

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

Commission : Habitat, Politique de la Ville

Inscription budgétaire	
BP 2012 et PPIF 2012-2016 « Subventions propriétaires privés (dont impact PCET) »	Montant prévu BP 2012 : 646 630 € (enveloppe globale) Montant de l'opération : 50 000 € (estimation)

Résumé :

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du Grand Besançon a été validé lors du Conseil de Communauté du 17 février 2012. Lors de sa séance du 14 septembre 2011, la Commission Habitat s'était prononcée favorablement sur 3 nouvelles actions concernant l'Habitat, dont 2 relatives au parc privé (propriétaires occupants et propriétaires bailleurs). Il avait par ailleurs été décidé que ces actions seraient finalisées et entérinées à l'issue du vote définitif du budget du Grand Besançon le 31 mars 2012. Ce présent rapport concerne la finalisation de la première action dont l'objectif est d'inciter les propriétaires occupants à améliorer le confort énergétique de leurs logements et à réduire par conséquent leurs émissions de gaz à effet de serre.

I. Rappel du contexte

En 2007, le Grand Besançon s'est engagé à élaborer et mettre en œuvre son Plan Climat Énergie Territorial à l'horizon 2012. Cet engagement permet, d'une part de répondre aux exigences réglementaires de la loi Grenelle 2 qui rend obligatoire l'élaboration de Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) pour les collectivités locales de plus de 50.000 habitants et, d'autre part de satisfaire l'engagement dans la Convention des Maires pris par le Grand Besançon de dépasser les objectifs européens des « 3x20 » pour 2020 (- 20 % d'émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) par rapport à 1990, - 20 % de consommations d'énergie, + 23 % d'énergies renouvelables dans la consommation d'énergie).

L'élaboration du Plan Climat Énergie Territorial s'inscrit en lien avec l'Agenda 21 dans une démarche de concertation et de participation des acteurs territoriaux. Pour assurer une meilleure cohérence entre collectivités, la construction du programme d'actions s'est faite en collaboration avec la Ville de Besançon.

Le Plan Climat Énergie Territorial du Grand Besançon a été adopté lors de la séance du Conseil de Communauté du 17 février et son budget le 31 mars 2012.

II. Action proposée : une aide à l'amélioration de la performance énergétique des logements - l'AAPEL

Objectif : Inciter les propriétaires occupants modestes à réaliser des travaux d'amélioration énergétique dans leur logement en vue de réduire leur consommation d'énergie (électricité, gaz, eau) et par conséquent la production de gaz à effet de serre.

Montants de l'aide (calculé en fonction du gain de performance énergétique) :

Gain de performance énergétique après travaux	Taux de subvention	Plafond hors taxes de travaux subventionnables
De 25 à 30%	25%	12 000 €
30 à 35%	30%	14 000 €
35 à 40%	35%	16 000 €
Au-delà de 40	40%	18 000 €

En complément de cette subvention, le Grand Besançon participera au coût de l'audit énergétique Effilogis (*) à hauteur de 150 €.

(*) Après accord du service instructeur et par dérogation, le ménage pourra présenter à l'appui de sa demande un audit énergétique de type « DPE rénové » (réglementation en cours d'évolution).

Travaux recevables :

- travaux d'isolation intérieure et ou extérieure des murs, isolation sous toiture, remplacement des menuiseries,
- acquisition d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou de pompes à chaleur (sauf pompes à chaleur air-air),
- changement de chaudière, acquisition d'appareils de régulation de chauffage (individuels ou collectifs), achat d'équipements de raccordement à un réseau de chaleur,
- acquisition d'équipements de récupération et de traitement des eaux pluviales, de systèmes permettant de réduire les consommations d'eau...

Les matériaux d'isolation thermique, les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable et les pompes à chaleur devront respecter des critères techniques définis par les règles d'éligibilité au crédit d'impôt en faveur du développement durable (se reporter à la réglementation en vigueur).

Conditions de recevabilité de la demande :

- les travaux réalisés doivent permettre une baisse d'au moins 25 % de la consommation énergétique selon les prescriptions de l'audit énergétique Effilogis.
- la classe énergétique après travaux doit être au minimum la classe D (soit à ce jour une consommation conventionnelle d'énergie inférieure à 230 kWh/m².an).

Conditions d'octroi :

- propriétaires occupants modestes sous conditions de ressources,
- logement occupé à titre de résidence principale situé dans une commune du Grand Besançon,
- engagement à ne pas vendre le logement sous un délai de 5 ans après la réalisation des travaux financés (des contrôles seront réalisés au cours des 2^{ème} et 5^{ème} années suivant le versement de la subvention),
- logement ou maison individuelle datant de plus de 10 ans (selon réglementation « Habiter mieux »),
- seuil minimum de travaux : 2 000 €.

Conditions de ressources au 1^{er} janvier 2012 :

Nombre de personnes composant le ménage	Plafonds de ressources
1	19 417 €
2	25 930 €
3	31 183 €
4	37 645 €
5	44 284 €
Par personne supplémentaire	+ 5 567 €

Ces plafonds sont identiques à ceux permettant l'accès au logement social et seront révisés chaque année au 1^{er} janvier selon la réglementation idoine.

Condition liée au démarrage des travaux : ne pas commencer les travaux avant que le dossier n'ait été déclaré complet (accusé-réception adressé par le Grand Besançon). Le caractère complet du dossier n'implique pas automatiquement l'octroi de la subvention, celle-ci étant soumise à l'avis des instances communautaires.

Condition de versement de l'aide : l'aide sera versée sur présentation du bilan énergétique de l'opération accompagné de l'ensemble des factures acquittées.

Précision au regard des aides à l'amélioration existantes : cette nouvelle aide remplace les aides prévues dans le cadre des actions de l'OPAH : « aide aux travaux favorisant les économies d'énergie » et « prime-éco ».

A l'unanimité, le Conseil de Communauté se prononce favorablement sur :

- la mise en place d'une aide à l'amélioration de la performance énergétique des logements,
- les conditions d'attribution de cette aide.

Pour extrait conforme,

Le Président

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 114

Contre : 0

Abstention : 0

Préfecture de la Région Franche Comté
Préfecture du Doubs
Contrôle de légalité

Reçu le - 5 OCT. 2012



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



Glossaire



Structures :

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
Anah : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AudaB : Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Besançon
CAGB : Communauté d'Agglomération du Grand Besançon
CAPEB : Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
DDCSPP : Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations
DDT : Direction Départementale des Territoires
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
EPFL : Etablissement Public Foncier Local
HDL : Habitat et Développement Local
MDPH : Maison Départementale des Personnes Handicapées
SEM : Société d'Economie Mixte
USH : Union Sociale pour l'Habitat

Outils :

AP/CP : Autorisations de Programme et Crédits de Paiement
CLAH : Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat
CUCS : Contrat Urbain de Cohésion Sociale
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPU : Droit de Préemption Urbain
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
HLM : Habitation à Loyer Modéré
LCTS : Logements Conventionnés à loyer Très Social
MOUS : Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
ORHTI : Outil de Repérage et de Traitement de l'Habitat Indigne
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCET : Plan Climat Energie Territorial
PDALPD : Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PIG : Programme d'Intérêt Général
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLS : Prêt Locatif Social
PST : Programme Social Thématique
PTZ : Prêt à Taux Zéro
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SLS : Supplément de Loyer de Solidarité
TFPNB : Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties
TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée
VEFA : Vente en l'Etat Futur Achèvement
ZAD : Zone d'Aménagement Différé