



Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du Vendredi 29 Juin 2018

Conseillers communautaires en exercice : 128

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la salle des conférences de la CCIT du Doubs à Besançon, sous la présidence de M. Gabriel BAULIEU, 1^{er} Vice-Président, puis de M. Jean-Louis FOUSSERET, Président de la CAGB.

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, 1.1.7, 1.1.8, 1.1.9, 1.1.10, 1.1.12, 1.1.13, 1.2.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9, 9.1, 9.2, 6.1, 0.2, 0.3.

La séance est ouverte à 18h15 et levée à 23h15.

Étaient présents : Amagney : M. Thomas JAVAUX Arguel : M. André AVIS Audeux : M. Guy BOURGEOIS suppléant de Mme Françoise GALLIOU Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU suppléante de M. Alain PARIS Besançon : M. Eric ALAUZET, M. Frédéric ALLEMANN, Mme Anne-Sophie ANDRIANTAVY, Mme Sorour BARATI-AYMONIER, M. Thibaut BIZE (jusqu'au 9.2), M. Nicolas BODIN, Mme Claudine CAULET, M. Laurent CROIZIER, M. Pascal CURIE, Mme Danielle DARD, M. Cyril DEVESA, M. Emmanuel DUMONT, Mme Myriam EL YASSA, M. Ludovic FAGAUT, Mme Béatrice FALCINELLA, M. Jean-Louis FOUSSERET (à partir du 1.1.1), M. Jacques GROSPELLIN, M. Jean-Sébastien LEUBA (jusqu'au 1.2.1), M. Christophe LIME, M. Michel LOYAT, Mme Elsa MAILLOT, Mme Carine MICHEL, M. Thierry MORTON, M. Philippe MOUGIN, Mme Sophie PESEUX, Mme Danielle POISSENOT, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, Mme Mina SEBBAH, M. Rémi STHAL (jusqu'au 1.1.3), Mme Catherine THIEBAUT, M. Gérard VAN HELLE, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF (à partir du 1.1.2) Bonny : M. Gilles ORY Braillans : M. Alain BLESSEMAILLE (à partir du 1.1.2) Busy : M. Alain FELICE Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU (à partir du 1.1.8) Chalèze : M. Gilbert PACAUD Champagny : M. Olivier LEGAIN Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Chaucenne : M. Bernard VOUGNON Chemaudin et Vaux : M. Bernard GAVIGNET (à partir du 1.1.2) Chevroz : M. Yves BILLECARD Cussey-sur-l'Ognon : Jean-François MENESTRIER Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN Fontain : Mme Martine DONEY Geneuille : M. Jean-Claude PETITJEAN Gennes : Mme Thérèse ROBERT Grandfontaine : M. François LOPEZ La Chevillotte : M. Jean-Luc BARBIER suppléant de M. Roger BOROWIK La Vèze : Mme Catherine CUINET Larnod : M. Hugues TRUDET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Les Auxons : M. Jacques CANAL, M. Serge RUTKOWSKI Mamirolle : M. Daniel HUOT Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ Montferrand-le-Château : M. Pascal DUCHEZEAU Morre : M. Jean-Michel CAYUELA (jusqu'au 9.2) Nancray : M. Vincent FIETIER Noiron : M. Raymond LAMBOLEY suppléant de M. Claude MAIRE Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Palise : Mme Daniel GAUTHEROT Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Robert STEPOURJINE Pouilley-Français : M. Yves MAURICE Pouilley-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Pugey : M. Frank LAIDIE (à partir du 1.1.2) Rancenay : M. Michel LETHIER Roche-lez-Beaupré : M. Jacques KRIEGER Roset-Fluans : M. Arnaud GROSPELLIN Saint-Vit : M. Pascal ROUTHIER (à partir du 1.1.2) Saône : M. Yoran DELARUE Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Tallenay : M. Jean-Yves PRALON Thise : M. Alain LORIGUET Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Vaire : Mme Valérie MAILLARD Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY (jusqu'au 6.1) Venise : M. Jean-Claude CONTINI Vieilley : M. Franck RACLOT suppléant de Mme Christiane ZOBENBULLER Villars Saint-Georges : M. Jean-Claude ZEISSER

Étaient absents : Besançon : M. Julien ACARD, M. Pascal BONNET, M. Patrick BONTEMPS, M. Emile BRIOT, M. Guéric CHALNOT, Mme Catherine COMTE-DELEUZE, M. Yves-Michel DAHOUI, Mme Marie-Laure DALPHIN, M. Clément DELBENDE, Mme Odile FAIVRE-PETITJEAN, M. Abdel GHEZALI, M. Philippe GONON, Mme Myriam LEMERCIER, M. Michel OMOURI, M. Yannick POUJET, Mme Rosa REBRAB, M. Dominique SCHAUSS, Mme Ilva SUGNY Beure : M. Philippe CHANEY Boussières : M. Bertrand ASTRIC Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Champoux : M. Philippe COURTOT Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET Dannemarie-sur-Crête : M. Gérard GALLIOT François : M. Claude PREIONI Marchaux-Chaudefontaine : M. Patrick CORNE, M. Jacky LOUISSON Mery-Vieilley : M. Philippe PERNOT Novillars : M. Philippe BELUCHE Saint-Vit : Mme Annick JACQUEMET Torpes : M. Denis JACQUIN Vaire : M. Jean-Noël BESANCON, Vorges-les-Pins : Mme Julie BAVEREL

Secrétaire de séance : M. Robert STEPOURJINE

Procurations de vote :

Mandants : J. ACARD, P. BONNET, E. BRIOT, G. CHALNOT, Y.M. DAHOUI, M.L. DALPHIN, C. DELBENDE, O. FAIVRE-PETITJEAN, A. GHEZALI, M. LEMERCIER, J.S. LEUBA (à partir du 6.2), M. OMOURI, Y. POUJET, R. REBRAB, D. SCHAUSS, R. STHAL (à partir du 1.1.4), M. ZEHAF (jusqu'au 1.1.1), D. PAINEAU (jusqu'au 1.1.7), C. MAGNIN-FEYSOT, F. BAILLY, G. GAVIGNET (à partir du 1.1.2), C. PREIONI, J. LOUISSON, P. BELUCHE, F. LAIDIE (jusqu'au 1.1.1), A. JACQUEMET (à partir du 1.1.2), D. JACQUIN

Mandataires : P. MOUGIN, J. GROSPELLIN, T. BIZE, D. POISSENOT, C. WERTHE, C. MICHEL, E. MAILLOT, L. CROIZIER, N. BODIN, G. VAN HELLE, A.S. ANDRIANTAVY (à partir du 6.2), S. PESEUX, T. MORTON, S. WANLIN, C. THIEBAUT, K. ROCHDI (à partir du 1.1.4), M. EL YASSA (jusqu'au 1.1.1), A. FELICE (jusqu'au 1.1.7), G. PACAUD, O. LEGAIN, B. GAVIGNET (à partir du 1.1.2), D. PARIS, T. JAVAUX, J. KRIEGER, C. LIME (jusqu'au 1.1.1), P. ROUTHIER (à partir du 1.1.2), J.P. MICHAUD

Délibération n°2018/004276

Rapport n°5.5 - Document-cadre d'orientations de la politique intercommunale du logement

Document-cadre d'orientations de la politique intercommunale du logement

Rapporteur : Robert STEPOURJINE, Vice-Président

Commission : Habitat, politique de la ville et gens du voyage

Inscription budgétaire

Sans incidence budgétaire

Résumé :

Ce rapport le document-cadre d'orientations de la politique intercommunale du logement qui a pour objet de définir la stratégie du Grand Besançon et de ses partenaires pour améliorer la mixité dans le parc locatif public. Ce document a été validé par la Conférence intercommunale du logement (CIL) du 14 mars 2018. Sa déclinaison opérationnelle sera définie à travers la convention intercommunale des attributions soumise à la CIL du 6 juin 2018.

I. Rappel du cadre réglementaire

Les lois du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 21 février 2014 de Programmation pour la Ville et la cohésion sociale ainsi que la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 positionnent les EPCI disposant d'un Programme Local de l'Habitat comme chefs de file de la politique relative à la mixité et aux équilibres socio-territoriaux dans l'occupation du parc de logements et, s'agissant du parc locatif public, des attributions et de la gestion de la demande sur leur territoire.

Il est attendu des intercommunalités disposant d'un Programme Local de l'Habitat qu'elles définissent avec leurs partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement des orientations-cadres, traduction d'une stratégie partagée pour améliorer la mixité dans l'occupation du parc de logements, en particulier dans le parc locatif public (politique d'attributions, stratégie de réponse aux demandes de mutation, objectifs quantifiés de relogement des publics prioritaires, etc.).

Ces orientations stratégiques sont recensées au sein du document cadre d'orientations, avant d'être déclinées de manière opérationnelle au sein de la Convention intercommunale des attributions.

Le document cadre s'applique à l'ensemble du territoire du Grand Besançon (69 communes).

Toutes les communes s'engagent, au même titre que les partenaires institutionnels et le Grand Besançon, à contribuer à la mise en œuvre de la stratégie formalisée dans ce document.

Le périmètre d'application du document intégrera automatiquement les nouvelles communes qui pourraient rejoindre dans les prochaines années le Grand Besançon.

II. Méthodologie mise en œuvre

Sur ce sujet, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage cofinancée par l'ANRU est conduite par le bureau d'études Novascopia.

Ce prestataire a réalisé un diagnostic des marchés de l'habitat et du logement sur la base des données recueillies nationalement, ainsi que sur les informations des gestionnaires et acteurs locaux du logement complétées par des entretiens avec les acteurs du logement (bailleurs, action Logement, etc.)

Par la suite, des ateliers partenariaux ont été organisés en associant l'ensemble des acteurs du logement et les communes disposant d'un parc de plus de 100 logements locatifs publics afin de travailler collégalement aux objectifs et modalités de partenariat à retranscrire dans les documents de cadrage de la politique intercommunale du logement.

III. Orientations en matière de politique intercommunale du logement

Le Grand Besançon, les communes et leurs partenaires souhaitent globalement tendre vers de meilleurs équilibres sociaux et générationnels, entre les différents secteurs et quartiers de l'agglomération mais aussi au sein des différents segments du parc de logements.

Dans cette optique, et au regard des enjeux mis en évidence par le diagnostic, la Communauté d'agglomération et ses partenaires ont défini 6 orientations stratégiques pour y parvenir :

- Orientation n°1 : mobiliser les attributions de logements locatifs publics au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle...)
- Orientation n°2 : maintenir a minima le niveau actuel de réponses aux demandes de mutation, pour fidéliser dans le parc des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » (par exemple, logements trop petits) ; affiner la connaissance partagée de ces demandes
- Orientation n°3 : favoriser un élargissement « du spectre de la demande », faire venir dans le parc locatif public de nouveaux profils de clientèles, en s'appuyant notamment sur le contingent Action Logement et le contingent 5 % fonctionnaires
- Orientation n°4 : améliorer l'attractivité des logements locatifs publics et leur adéquation aux besoins et attentes des ménages éligibles dans leur diversité
- Orientation n°5 : améliorer et harmoniser les circuits d'information entre les bailleurs sociaux et les réservataires, entre les bailleurs sociaux et les communes du territoire
- Orientation n°6 : mettre en place un dispositif de gouvernance et des outils adaptés

Cette stratégie engagée et formalisée dans le document cadre sera mise en œuvre progressivement et dans la durée. Elle sera à actualiser et à revisiter en fonction des nouvelles marges de manœuvre que pourrait offrir une amélioration de l'attractivité résidentielle du territoire et des résultats des actions menées sur le parc de logements.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) détaillera l'ensemble des leviers à mobiliser : amélioration de l'attractivité des logements locatifs publics et leur adéquation aux besoins et attentes des ménages éligibles dans leur diversité, valorisation et promotion du parc locatif public pour diversifier les profils des demandeurs, etc.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- **se prononce favorablement sur le document-cadre d'orientations de la politique intercommunale du logement,**
- **autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer les documents correspondants au document-cadre d'orientations de la politique intercommunale du logement.**

Pour extrait conforme,
Le Vice-Président suppléant,
Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président



Préfecture du Doubs

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 116
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prennent pas part au vote : 0

Reçu le **12 JUL. 2018**



Contrôle de légalité

**Le document-cadre d'orientations : la
stratégie du Grand Besançon et de ses
partenaires pour améliorer la mixité
dans le parc locatif public**

Validé par la Conférence Intercommunale du Logement du 14 mars 2018

PROJET

1. Introduction	5
1.1. Rappel du cadre règlementaire	5
1.2. Au-delà de la mise en conformité avec les nouvelles dispositions législatives, une démarche stratégique pour le Grand Besançon, les communes et leurs partenaires locaux.....	5
1.3. Un document-cadre d'orientations qui concerne l'ensemble du territoire du Grand Besançon et s'applique à cette échelle	7
1.4. La méthodologie d'élaboration du document-cadre d'orientations	7
1.5. Elaboration d'un diagnostic partagé.....	8
1.6. L'animation d'ateliers partenariaux.....	8
Composition des ateliers	8
Thématiques abordées.....	9
2. Les points-clés de l'analyse du marché local de l'habitat et du logement.10	
2.1. Des marges de manœuvre et des contraintes à prendre en compte dans la réflexion : les dynamiques territoriales, le contexte de marché local de l'habitat	10
2.2. Des déséquilibres d'occupation du parc de logements aux différentes échelles ; une spécialisation sociale marquée dans les quartiers prioritaires et les quartiers de veille active qui tend à s'accroître	12
3. Viser un meilleur équilibre socio-territorial : une ambition réaffirmée dans le cadre de l'actualisation de la stratégie habitat du Grand Besançon	15
4. Une ambition et une stratégie de tendre vers de meilleurs équilibres d'occupation dans le parc locatif public.....	16
4.1. Une stratégie déclinée en 6 orientations-cadres.....	16
4.2. Orientation n°1 : mobiliser les attributions de logements locatifs publics au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle, etc.) ..	17
4.3. Orientation n°2 : maintenir a minima le niveau actuel de réponses aux demandes de mutation, pour fidéliser dans le parc des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » (par exemple, suroccupation) ; affiner la connaissance partagée de ces demandes	23
4.4. Orientation n°3 : favoriser un élargissement « du spectre de la demande », attirer dans le parc locatif public de nouveaux profils de clientèles, en s'appuyant sur les différents contingents, notamment sur le contingent Action Logement et le contingent 5% fonctionnaires	24
4.5. Orientation n°4 : améliorer l'attractivité des logements locatifs publics et leur adéquation aux besoins et attentes des ménages éligibles dans leur diversité	25
4.6. Orientation n°5 : améliorer et harmoniser les circuits d'information entre les bailleurs sociaux et les réservataires, entre les bailleurs sociaux et les communes du territoire.....	25

4.7. Orientation n°6 : mettre en place un dispositif de gouvernance et des outils adaptés 25

5. Annexe : les points-clés du diagnostic29

5.1. Deux spécificités essentielles à prendre en compte pour construire une stratégie adaptée et réaliste aux caractéristiques du territoire 29

69 communes avec des tailles démographiques très contrastées29

Une structure de l'offre d'habitat segmentée entre les différentes composantes territoriales du Grand Besançon 30

Dans le parc locatif public, des niveaux de loyers différenciés entre les communes et les quartiers31

5.2. Les points-clés du diagnostic concernant les équilibres et déséquilibres constatés dans l'occupation du parc de logements : des dynamiques et des fonctions résidentielles contrastées entre les communes et les quartiers du Grand Besançon 32

18 communes ont perdu des habitants32

Un vieillissement de la population généralisée sur le territoire mais une situation en termes de degré de vieillissement de la population très différenciée selon les communes et les quartiers32

Une taille des ménages variant entre 1,9 et 3 personnes par ménage selon les communes34

Des niveaux de revenus très contrastés entre les communes et les quartiers du territoire.....35

Dans les quartiers prioritaires, un taux de pauvreté trois à quatre fois plus élevé que la moyenne constatée à l'échelle de l'agglomération.....36

Un parc locatif public qui joue son rôle d'accueil des ménages les plus modestes ; pour autant, 34% des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM sont logés dans le parc locatif privé37

Le profil des occupants dans le parc locatif public : des disparités socioéconomiques marquées entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et le reste du parc38

Des différences significatives dans le profil des locataires du parc social entre les quartiers prioritaires eux-mêmes 39

Des locataires avec des profils socio-économiques fragiles dans les quartiers de veille active40

Des phénomènes de spécialisation sociale qui se jouent à des échelles fines.....41

Les équilibres / déséquilibres d'occupation : synthèse42

5.3. Des mécanismes à l'œuvre qui contribuent à accentuer la spécialisation sociale dans les secteurs géographiques et segments de parc les plus fragiles 42

Une paupérisation globale des entrants dans le parc locatif social...42

...et plus marquée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville43

Un poids des ménages financièrement fragiles parmi les emménagés récents plus élevés dans les quartiers de Planoise et Grette43

Un poids des ménages financièrement fragiles parmi les emménagés récents également important dans les quartiers de veille active44

Un poids important de ménages modestes parmi les demandeurs de logement social45

Un poids important des demandes de mutation, en particulier dans les quartiers prioritaires...46

Une faible tension sur le parc locatif public47

Des profils de demandes à mieux satisfaire pour apporter...48

... et conserver une mixité de profils de locataires49

Les mécanismes à l'œuvre dans la spécialisation socio-territoriale : synthèse51

6. Annexe : les sujets abordés en atelier.....52

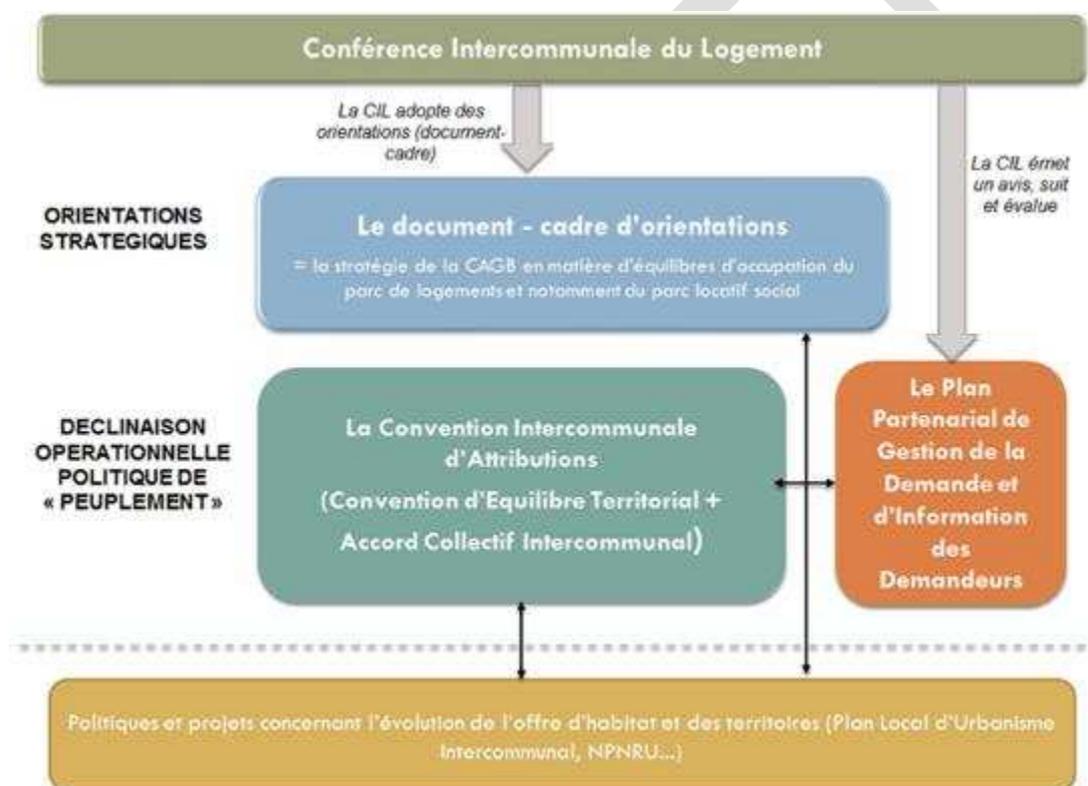
PROJET

1. Introduction

1.1. Rappel du cadre règlementaire

Les lois du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 21 février 2014 de Programmation pour la Ville et la cohésion sociale ainsi que la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 positionnent les EPCI disposant d'un Programme Local de l'Habitat comme chef de file de la politique relative à la mixité et aux équilibres socio-territoriaux dans l'occupation du parc de logements et, s'agissant du parc locatif public, des attributions et de gestion de la demande sur leur territoire.

Il est attendu des intercommunalités disposant d'un Programme Local de l'Habitat qu'elles définissent avec leurs partenaires de la Conférence Intercommunale du Logement des orientations-cadres, traduction d'une stratégie partagée pour améliorer la mixité dans l'occupation du parc de logements, en particulier dans le parc locatif public (politique d'attributions, stratégie de réponse aux demandes de mutation, objectifs quantifiés de relogement des publics prioritaires...).



Ces orientations sont formalisées dans ce document-cadre, traduit opérationnellement dans la Convention Intercommunale d'Attribution en cours d'élaboration. Les EPCI disposant d'un PLH sont également tenus d'élaborer avec leurs partenaires un Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (PPGDLSD).

1.2. Au-delà de la mise en conformité avec les nouvelles dispositions législatives, une démarche stratégique pour le Grand Besançon, les communes et leurs partenaires locaux

Au-delà de la mise en conformité avec les dispositions législatives, la définition et la mise en œuvre d'une politique intercommunale du logement, en articulation et en complément de la politique locale

de l'habitat, est une démarche stratégique pour le Grand Besançon et ses partenaires (bailleurs sociaux, titulaires de droits de réservation, associations...) visant les objectifs suivants :

- Lutter contre la spécialisation sociale (en particulier la paupérisation des ménages) dans certains secteurs ou résidences (tendance au « décrochage ») qui crée une situation porteuse de risques pour le territoire intercommunal dans son ensemble.
- Accompagner et créer les conditions d'une diversification des profils de ménages accueillis vers davantage de mixité dans les différents quartiers de l'agglomération, en particulier dans le parc locatif public.
- Rechercher une meilleure mixité dans le profil des habitants accueillis, aux différentes échelles territoriales (CAGB, communes, quartiers, résidences) et dans les différents segments du parc de logements. Cette meilleure mixité est une condition essentielle de l'attractivité résidentielle du territoire dans son ensemble et de la cohésion entre ses différentes composantes.
- Cette recherche d'une meilleure mixité est une composante fondamentale de l'action à conduire dans les quartiers concernés par les projets de renouvellement urbain, la Grette et Planoise et, plus globalement, dans l'ensemble des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

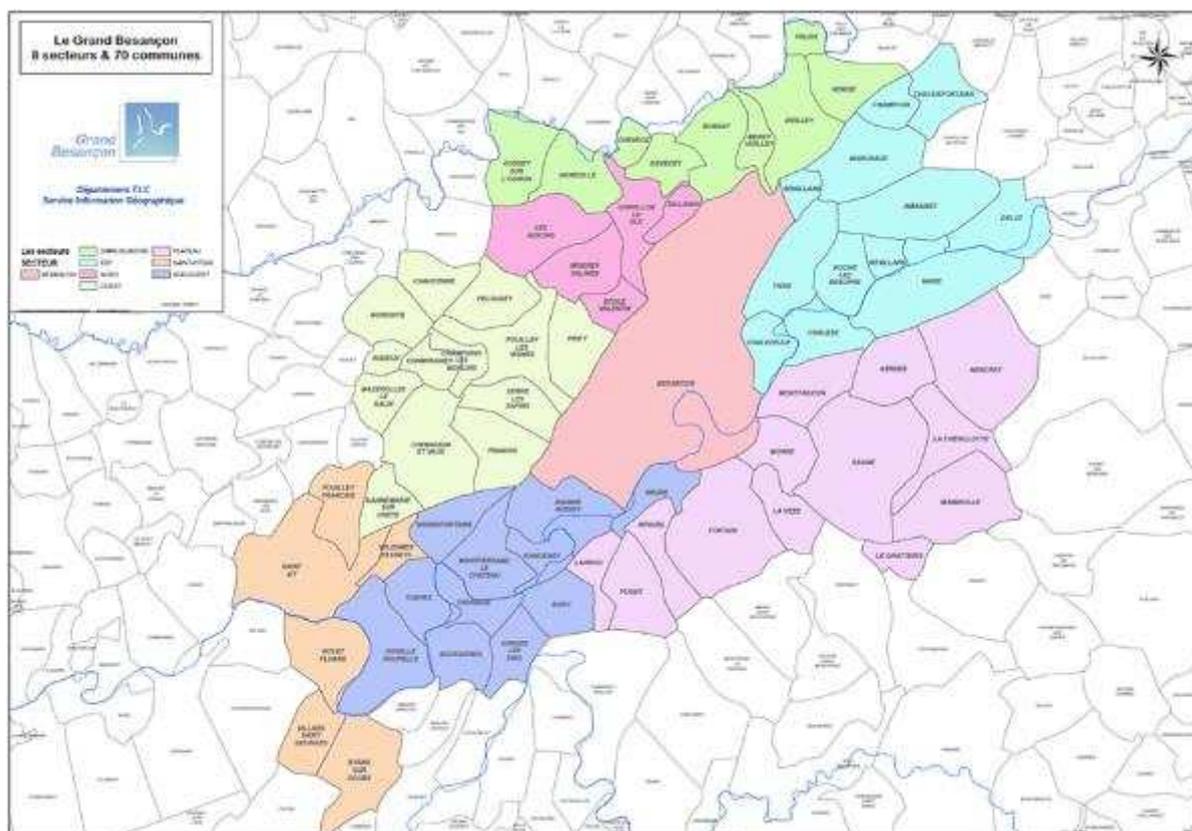
En concertation avec leurs partenaires, la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, les communes la composant, ont souhaité, au travers de ce document-cadre, définir, formaliser et s'engager dans une stratégie ambitieuse et réaliste visant à améliorer la mixité sociale dans le parc locatif public.

Les différentes réformes en cours dans le domaine du logement social seront susceptibles d'impacter la capacité des bailleurs sociaux et de leurs partenaires à mettre en œuvre les orientations de la politique intercommunale du logement telles que définies dans le présent document-cadre :

- La réforme du financement du logement social : la compensation de la baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) par une réduction des loyers a des conséquences financières importantes pour les bailleurs (diminution de leurs recettes et de leurs fonds propres). Les bailleurs ont exprimé leurs difficultés sur ce sujet.
- Les réformes législatives annoncées dans le projet de loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN), notamment l'obligation pour les organismes de logement social de se regrouper, risquent de modifier le partenariat actuel et de générer une période d'instabilité.

Les bilans de mise en œuvre des orientations et objectifs du présent document devront tenir compte de ce contexte financier et législatif particulier.

1.3. Un document-cadre d'orientations qui concerne l'ensemble du territoire du Grand Besançon et s'applique à cette échelle



Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon (69 communes).

Toutes les communes s'engagent, au même titre que les partenaires institutionnels et le Grand Besançon, à contribuer à la mise en œuvre de la stratégie formalisée dans ce document.

Le périmètre d'application du document intégrera automatiquement les nouvelles communes qui pourraient rejoindre dans les prochaines années le Grand Besançon.

1.4. La méthodologie d'élaboration du document-cadre d'orientations

Les élus intercommunaux ont émis le souhait que ce document soit le résultat d'un travail partenarial permettant de répondre aux besoins et enjeux rencontrés par les acteurs de l'habitat et par les Maires des communes du Grand Besançon.

En effet, la définition de la politique intercommunale des attributions intervient dans un contexte de renouvellement des outils de la politique de la ville et de positionnement des agglomérations en tant que chef de file des politiques du logement. Cette position de chef de file est perçue comme l'opportunité de développer une approche visant une meilleure interdépendance entre la compétence logement et les orientations de la politique de l'habitat. Les élus du Grand Besançon souhaitent ainsi

s'engager dans la construction partagée d'une politique de l'habitat et du logement qui associera les bailleurs publics et privés.

Dans cette perspective, la collectivité est accompagnée du bureau d'études NovaScopia, prestataire d'un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'élaboration partagée de sa stratégie de l'habitat à mettre en œuvre à l'échelle élargie du périmètre de l'agglomération avec un développement particulier pour les quartiers concernés par le NPNRU. En outre, ce prestataire est chargé de proposer une définition de la politique intercommunale du logement, tout particulièrement concernant les quartiers prioritaires et l'application des objectifs de la loi égalité citoyenneté.

La méthodologie développée par ce prestataire répond à la volonté des élus intercommunaux de construire collectivement les outils et plans d'action afin de mettre en œuvre la stratégie intercommunale du logement.

1.5. Elaboration d'un diagnostic partagé

Le prestataire a réalisé un diagnostic des marchés de l'habitat et du logement sur la base des éléments suivants :

- Prise de connaissance des études réalisées en interne ou par des partenaires (cf. documents fournis par le Grand Besançon et ses partenaires au démarrage du marché : Plans Stratégiques Patrimoniaux (PSP) des bailleurs, étude Ville Adéquation, etc.
- Exploitation de sources statistiques pour mesurer et analyser les dynamiques territoriales, les caractéristiques des ménages du territoire, l'occupation actuelle du parc locatif social et son évolution.
- Réalisation d'entretiens individuels avec les acteurs du logement (Services de l'Etat, Département du Doubs, Grand Besançon Habitat, Néolia, Habitat 25, SAIEMB, Action Logement, promoteurs privés...).

Dans un premier temps, cette étape de diagnostic a permis au Grand Besançon d'identifier les enjeux pour la politique intercommunale de l'habitat et du logement (état, occupation et demande pour l'offre locative publique) et de valider les premiers axes stratégiques.

1.6. L'animation d'ateliers partenariaux

Composition des ateliers

La définition partagée des enjeux et réponses à y apporter au sein des documents d'orientation des attributions de logements publics s'est réalisée au travers d'ateliers partenariaux réunissant les acteurs suivants :

- **Les communes du Grand Besançon disposant de plus de 100 logements locatifs publics** : Besançon, Saint-Vit, Novillars, Ecole-Valentin, Saône et Franois. Cette sélection a été retenue en réponse aux caractéristiques du territoire intercommunal concentrant plus de 90% du parc public sur la ville centre.
- **Les services de l'Etat** : Direction départementale des territoires, Direction régionale de la jeunesse, des sports et de la cohésion sociale.
- **Le Département du Doubs** : Plan départemental pour l'accès au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées, Délégation à l'action sociale des territoires.
- **Les bailleurs sociaux et leurs représentants** : Grand Besançon Habitat, Habitat 25, Néolia, SAIEMB, Unions Sociale pour l'Habitat / Groupement des bailleurs sociaux du Doubs.

- **Action logement.**
- **Le Centre Communal d'Action Sociale de Besançon.**

Thématiques abordées

Les réunions de travail partenarial établies sur la base des premières orientations validées politiquement et du cadre législatif en vigueur se sont déclinées en deux volets :

- Un 1^{er} volet consacré aux objectifs et aux modalités de partenariat à inscrire dans ce document de cadrage de la politique intercommunale du logement.
- Le 2nd volet, plus opérationnel, a permis d'identifier et de définir les outils et dispositifs opérationnels nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie intercommunale du logement. Ces derniers seront présentés dans la Convention Intercommunale d'Attribution.

Ainsi, 8 ateliers de travail partenariaux ont été organisés en octobre-novembre 2017 pour co-construire les orientations et les objectifs de la politique intercommunale du logement et identifier les leviers à mobiliser :



2. Les points-clés de l'analyse du marché local de l'habitat et du logement

2.1. Des marges de manœuvre et des contraintes à prendre en compte dans la réflexion : les dynamiques territoriales, le contexte de marché local de l'habitat



L'analyse du contexte (contexte de marché détendu, structuration et caractéristiques actuelles du parc locatif public...) et des dynamiques telles qu'on peut les pressentir pour les prochaines années, est essentielle pour identifier les contraintes et les marges de manœuvre à prendre en compte dans la réflexion sur l'amélioration de la mixité. La démarche engagée par le Grand Besançon concernant l'amélioration de la mixité et la réduction des disparités socio-territoriales doit s'inscrire dans la durée, compte-tenu des « points de fragilité » identifiés.

Des dynamiques démographiques fragiles ; une population grand-bisontine avec des niveaux de revenus globalement modestes

La Communauté d'Agglomération du Grand Besançon s'inscrit dans des dynamiques démographiques et résidentielles globalement positives : la croissance démographique est positive (+0,36% par an entre 2009 et 2014) et elle est orientée à la hausse depuis 2009 (comparativement aux périodes 1999-2006 et 2006-2009) ; le volume de logements vendus est récemment reparti à la hausse, après un net repli en 2012.

Pour autant, des signes de fragilité demeurent dans les évolutions socio-démographiques :

- La croissance démographique repose exclusivement sur le solde naturel.
- Le solde migratoire est déficitaire (plus de départs que d'arrivées). Ce déficit est notamment lié à la poursuite du desserrement résidentiel de familles souhaitant accéder à la propriété vers les territoires limitrophes.

- Les dynamiques de développement démographique et résidentiel sont contrastées entre les communes : 18 communes sur les 69 que compte la CAGB ont perdu des habitants entre 2008 et 2013.
- Les ménages ont des niveaux de revenus globalement modestes sur l'ensemble du territoire de la CAGB.

Un parc de logements segmenté et spécialisé entre les secteurs géographiques, les communes et les quartiers

Les fonctions résidentielles sont très contrastées aux différentes échelles : entre les communes de la CAGB, entre les quartiers d'une même commune, à des échelles fines (sections cadastrales, résidences...).

Malgré les actions engagées par la CAGB (diversification des offres d'habitat au travers de la production de logements neufs, interventions sur l'existant...), la structure de l'offre d'habitat reste relativement « spécialisée » et segmentée entre les secteurs de la CAGB : prédominance de l'offre locative en collectif sur la Ville de Besançon, logement individuel en accession à la propriété dans les autres communes.

Le parc locatif public (18 860 logements identifiés au sein du RPLS 2016) est essentiellement localisé sur 6 communes et concentré sur la Ville de Besançon (91%), en particulier dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (près de 50%) ; 52% du parc locatif public à « bas loyer » (inférieur à 4,92€/m²) est localisé dans les quartiers prioritaires. Les niveaux de loyer des logements locatifs publics sont, notamment du fait de leur ancienneté de construction et de leur année de conventionnement, très contrastés entre les communes et les quartiers de la CAGB.

En effet, les niveaux de loyers dans le parc locatif public sont contrastés selon les secteurs et les quartiers. Ces contrastes sont le reflet des différentes étapes de développement de ce segment de parc : dans les communes où l'offre est la plus récente, les niveaux de loyers sont plus élevés (5,9 € voire 6,2 €/m² de surface habitable¹), a contrario, l'offre est financièrement plus accessible dans les quartiers plus « anciens », en particulier dans certains quartiers prioritaires (4,9 € / m² à Planoise, 5 €/m² à Clairs Soleils) et dans certains quartiers de veille active (3,4 €/m² à Amitié, 4,4 €/m² à Curie-Pasteur à Novillars).

Le parc locatif public : une faible tension ; des enjeux plus qualitatifs que quantitatifs

En raison d'un faible niveau de tension de la demande dans le parc locatif public, les enjeux sont plus qualitatifs que quantitatifs :

- Les demandes de mutation représentent près de la moitié de la demande de logement locatif social et leur poids dans la demande est orienté à la hausse (47% en 2014 et 2015, 49% en 2016).
- La tension « externe »² sur la demande locative sociale est très faible : elle est de 1,42 en 2016 (pour rappel, dans la loi Egalité et Citoyenneté, est considéré comme faible un ratio inférieur à 2) et semble orientée à la baisse (elle était de 1,67 en 2015).
- La vacance commerciale dans le parc locatif public concerne environ 500 logements, soit 3% du parc. Ce taux est nettement plus élevé dans les quartiers prioritaires, notamment la Grette (5,4%) et Planoise (6,4%), en particulier dans le secteur des Epoisses.

¹ Source : données OPS 2016.

² Nombre de demandes hors mutation rapporté au nombre d'attributions hors mutation

Dans ce contexte, la priorité dans les prochaines années n'est pas le développement de l'offre mais bien son renouvellement, sa requalification et son adaptation à l'évolution des besoins (notamment en termes de typologies en réponse à la réduction de la taille moyenne des ménages) et sa réponse aux attentes des ménages pour améliorer son attractivité et juguler le développement de la vacance. Des interventions renforcées sont nécessaires pour améliorer l'attractivité du parc existant et réduire la vacance : rénovation thermique, adaptation au vieillissement, amélioration de la qualité, adaptation de l'offre aux évolutions des attentes et des besoins des ménages, à l'évolution des modes de vie, etc. Ainsi, la requalification du parc existant est à envisager sous l'angle de l'attractivité des produits : besoins de restructuration du bâti en lien avec les surfaces recherchées par les publics ciblés, ajout de prestations (par exemple, des balcons, des terrasses, des celliers, des espaces extérieurs qualitatifs).

Comme évoqué précédemment, la réflexion sur le peuplement et la mixité s'inscrit dans un contexte globalement peu « facilitateur » (dynamiques territoriales peu favorables avec un solde migratoire déficitaire, une population globalement modeste, une offre locative publique géographiquement concentrée, tout particulièrement concernant l'offre locative très sociale, un contexte de marché détendu, etc.).

Par conséquent, les leviers qui permettront d'améliorer la mixité, entre les secteurs géographiques mais aussi au sein des différents segments du parc de logements, entreront en complémentarité des nombreuses actions qui ont été déployées ou sont en cours pour améliorer l'habitat existant, social et privé, dont le NPNRU sur les quartiers Planoise et Grette, et produiront leurs premiers effets, non pas dans l'immédiat, mais plutôt à moyen-long termes.

2.2. Des déséquilibres d'occupation du parc de logements aux différentes échelles ; une spécialisation sociale marquée dans les quartiers prioritaires et les quartiers de veille active qui tend à s'accroître

Le diagnostic a mis en lumière et quantifié les disparités socio-territoriales entre les quartiers et les communes de la CAGB, tant en termes de dynamiques de développement qu'en termes de profils des ménages accueillis (rapport entre les moins de 20 ans et les 60 ans et plus, composition familiale, niveaux de revenus, etc.).

La taille moyenne des ménages à l'échelle de la CAGB est de 2 personnes par ménage en 2013 mais elle est contrastée entre :

- Les communes : elle varie de 1,9 personnes pour la ville de Besançon (poids important des petits ménages) à 2,8 voire 3 personnes par ménage (profil de ménages familiaux prédominant) dans certaines communes.
- Les quartiers de Besançon : la taille moyenne des ménages varie de 1,4 pour l'Iris « Battant » à 3,1 pour l'Iris « Ile de France » (Planoise). La taille des ménages est globalement élevée dans les Iris où sont situés les quartiers prioritaires, reflet d'une prédominance du profil familial (notamment liée à la typologie de grands logements proposée dans ces quartiers).

9,4% des ménages de la CAGB sont des familles monoparentales. Cette proportion varie entre les communes et les quartiers ; elle atteint près de 20% dans certains quartiers prioritaires de la politique de la ville (Planoise, Montrapon).

La situation socio-économique des ménages (niveaux de revenus) est un marqueur fort des disparités territoriales. En effet, les inégalités entre les quartiers et les communes sont marquées et ont tendance à s'accroître.

Sur le territoire, le revenu médian disponible par Unité de consommation varie entre 18 400 € par an pour Besançon à près de 28 400 € dans certaines communes. L'observation des disparités à l'échelle

des quartiers de Besançon confirme la concentration ménages les plus fragiles de l'agglomération au sein des quartiers prioritaires de la ville centre :

- Le revenu des ménages (revenu médian par unité de consommation) est, selon les quartiers prioritaires, inférieur de 35 à 47% à la moyenne de la CAGB. Il n'est que de 10 755 € sur le quartier de la Grette, soit 50% plus bas que la moyenne constatée à l'échelle de l'agglomération. Dans ces quartiers, le taux de pauvreté est 3 à 4 fois supérieur à la moyenne de l'agglomération.
- Les locataires du parc public dans ces quartiers prioritaires sont nettement plus fragiles socialement et économiquement que les autres locataires du parc public : en 2016, 43% ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM, contre 23% dans le patrimoine situé hors des quartiers prioritaires.

47% des locataires sont inactifs dans les quartiers prioritaires, contre 32% dans le reste du parc locatif public.

A noter que le degré de spécialisation est plus ou moins marqué selon les quartiers prioritaires : en 2016, le poids des locataires du parc public avec des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM (650€ de revenus mensuels pour une famille de 4 personnes) varie entre 33% pour le quartier Orchamps-Palente à 55% pour la Grette (47% à Planoise).

- Les emménagés récents dans le parc locatif public ont des niveaux de revenus plus faibles que les locataires en place : 48% ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM – 34% des occupants du parc. Cette situation s'explique notamment par le poids de ces ménages dans la demande de logement social (42%) mais aussi par le taux de satisfaction de cette demande (ces ménages représentent 15% de la demande et 17% des attributions).

La paupérisation des emménagés récents dans le parc locatif social est plus marquée dans les quartiers prioritaires : les ménages avec des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM représentent 60% des emménagés récents dans les quartiers prioritaires, contre 36% dans les autres quartiers. Cette proportion est de 52% sur le quartier Orchamps-Palente, 56% sur le quartier de Clairs Soleils, 63% pour Planoise et jusqu'à 73% pour la Grette.

Les données sur l'occupation du parc locatif social (locataires en place et emménagés récents) montrent que la Grette est le quartier qui connaît la spécialisation sociale la plus marquée : plus de la moitié des locataires (55%) et 73% des emménagés récents sont des ménages fragiles (revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM).

- Dans les quartiers de veille active, les locataires du parc public présentent également des signes de fragilité : dans certains quartiers, la part des locataires avec des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM parmi les occupants est comparable à celle constatée sur les QPV (39% à Battant, 42% à Amitié, 48% à Pesty Rosemont). La paupérisation des emménagés récents est marquée dans plusieurs quartiers : la part des ménages avec des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM parmi les emménagés récents est supérieure à 50% dans 6 des 8 quartiers en veille active. Elle atteint 72% sur le quartier Amitié.

L'analyse des déséquilibres en matière d'occupation ne peut se limiter aux échelles territoriales évoquées précédemment, à savoir les communes et les quartiers. Elle doit également être menée à une échelle plus fine, celle du bâtiment, pour le parc locatif public. Des analyses sont en cours à cette échelle à partir des données issues de l'enquête OPS (Occupation du Parc Social) 2016 pour constituer un outil de qualification du degré de fragilité d'occupation du parc locatif public. Ces analyses mettent en évidence deux phénomènes :

- La concentration des ménages les plus fragiles est plus marquée dans les quartiers prioritaires mais elle est observable également dans des résidences situées sur d'autres quartiers.

- Au sein même des quartiers prioritaires, la part des ménages avec des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM est hétérogène entre les résidences.

Un travail partenarial est en cours pour construire un outil de classification du degré de fragilité d'occupation à l'échelle du bâtiment. Cet outil croisera une approche quantitative (quelques indicateurs statistiques portant sur des critères socio-économiques seront sélectionnés avec les partenaires) et une relecture « qualitative » (afin de tenir compte des difficultés et problématiques rencontrées par les bailleurs et les communes dans le fonctionnement des résidences). Cet outil aura plusieurs fonctions :

- Un outil d'observation : disposer d'une connaissance fine et régulièrement actualisée du degré de fragilité d'occupation à l'échelle des résidences.
- Un outil de veille : être en capacité d'identifier collectivement des situations porteuses de risques et mobiliser des moyens partenariaux adaptés pour y remédier.
- Un outil d'aide à la décision pour les Commissions d'Attribution (CAL) : la prise de décisions des CAL pourra s'appuyer sur une connaissance fine et actualisée de la situation de la résidence en question en matière d'occupation et de son environnement.
- Un outil d'aide à la décision pour le Groupe Technique Relogement (GTR) : sélection des opportunités de relogements des ménages issus d'opérations de démolition.

Pour rappel, la CAGB a récemment réalisé un premier travail de ce type par la production d'une cartographie « à dire d'expert » qui recense les difficultés identifiées par les bailleurs dans le fonctionnement des résidences.

Au regard de cette situation, les perspectives d'évolution des différents quartiers prioritaires sont différentes :

- La Grette : un scénario souhaitable (compte-tenu du niveau du degré de spécialisation sociale du quartier) et réaliste (au regard de la taille du quartier) de démolition de l'ensemble des logements, en laissant le temps nécessaire au changement d'image.
- Planoise : une stratégie progressive de transformation du quartier s'inscrivant sur le temps long, en combinant l'ensemble des leviers (démolitions, requalification de l'offre conservée, diversification des offres d'habitat, action sur les copropriétés), pour diversifier les offres d'habitat et fidéliser des ménages « porteurs de mixité ».
- Sur les autres quartiers, l'enjeu d'une stratégie partenariale partagée de requalification / renouvellement / remise en attractivité du parc à horizon 10-15 ans.

3. Viser un meilleur équilibre socio-territorial : une ambition réaffirmée dans le cadre de l'actualisation de la stratégie habitat du Grand Besançon

1. Conforter la dynamique démographique de l'agglomération, en fidélisant davantage les actifs qui quittent le territoire pour s'installer dans le reste de l'aire urbaine et en attirant de nouveaux habitants

2. Maintenir le poids de la ville-centre dans l'agglomération et favoriser le renouvellement sociodémographique sur l'ensemble du territoire, tout en s'adaptant aux spécificités communales et en organisant les complémentarités

3. Viser un meilleur équilibre territorial en intervenant sur les quartiers et les résidences les plus fragiles socialement et renforcer la solidarité intercommunale dans l'accueil des ménages les plus fragiles (cf. volet 2)

Fort des constats mis en évidence dans le cadre de l'étude « des marchés de l'habitat et du logement », le Grand Besançon a réaffirmé les ambitions suivantes :

- Conforter la dynamique démographique de l'agglomération, au travers de la fidélisation des ménages, en particulier des actifs, qui quittent le territoire pour s'installer dans le reste de l'aire urbaine et de l'accueil de nouveaux habitants.
- Maintenir le poids démographique de la Ville de Besançon dans l'agglomération (selon les données Insee 2014, Besançon représente 65% de la population intercommunale), à travers la mise en place d'une politique de l'habitat offensive (offre neuve quantitativement plus significative, plus diversifiée et financièrement plus accessible, mobilisation du parc existant, stratégie globale d'attractivité et de marketing territorial). Dans les autres communes, favoriser le renouvellement sociodémographique en s'adaptant aux spécificités.
- **Viser un meilleur équilibre territorial en intervenant sur les quartiers et les résidences les plus fragiles socialement et renforcer la solidarité intercommunale dans l'accueil des ménages modestes et fragiles, au travers de :**
 - **La poursuite des interventions sur les quartiers et les résidences les plus fragiles socialement, au travers des projets de renouvellement urbain mais aussi des interventions de droit commun.**
 - **Le renforcement de la solidarité intercommunale dans l'accueil des ménages modestes et fragiles, notamment au travers de la mise en œuvre progressive d'une stratégie partagée concernant les attributions de logements locatifs sociaux. Ces ambitions seront traduites de manière opérationnelle dans la Convention Intercommunale d'Attribution (CIA).**

4. Une ambition et une stratégie de tendre vers de meilleurs équilibres d'occupation dans le parc locatif public

4.1. Une stratégie déclinée en 6 orientations-cadres

Le Grand Besançon, les communes et leurs partenaires souhaitent globalement tendre vers de meilleurs équilibres sociaux et générationnels, entre les différents secteurs et quartiers de l'agglomération mais aussi au sein des différents segments du parc de logements.

Au regard des enjeux mis en évidence par le diagnostic, la Communauté d'agglomération et ses partenaires ont défini 6 orientations stratégiques pour parvenir à répondre à cet objectif de rétablir de meilleurs équilibres d'occupation dans le parc de logements publics intercommunal. Ces orientations ne sont pas hiérarchisées (la numérotation des orientations ne correspond pas à une priorisation) : elles s'inscrivent dans une stratégie globale qui repose sur la mise en œuvre coordonnée de ces 6 orientations interdépendantes :

- Orientation n°1 : mobiliser les attributions de logements locatifs publics au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle, etc.).
- Orientation n°2 : maintenir a minima le niveau actuel de réponses aux demandes de mutation, pour fidéliser dans le parc des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » (par exemple, logements trop petits) ; affiner la connaissance partagée de ces demandes.
- Orientation n°3 : favoriser un élargissement « du spectre de la demande » et attirer dans le parc locatif public de nouveaux profils de clientèles, en s'appuyant sur les différents contingents, notamment sur le contingent Action Logement et le contingent 5% fonctionnaires.
- Orientation n°4 : améliorer l'attractivité des logements locatifs publics et leur adéquation aux besoins et attentes des ménages éligibles dans leur diversité.
- Orientation n°5 : améliorer et harmoniser les circuits d'information entre les acteurs du logement, entre les bailleurs sociaux et les réservataires, entre les bailleurs sociaux et les communes du territoire.
- Orientation n°6 : mettre en place un dispositif de gouvernance et des outils adaptés.

La stratégie engagée et formalisée dans le présent document sera mise en œuvre progressivement et dans la durée. Elle sera à actualiser et à revisiter en fonction des nouvelles marges de manœuvre que pourrait offrir une amélioration de l'attractivité résidentielle du territoire et des résultats obtenus des actions menées sur le parc de logements.

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) détaillera l'ensemble des leviers à mobiliser : amélioration de l'attractivité des logements locatifs publics et leur adéquation aux besoins et attentes des ménages éligibles dans leur diversité, valorisation et promotion du parc locatif public pour diversifier les profils des demandeurs, etc.

4.2. Orientation n°1 : mobiliser les attributions de logements locatifs publics au service d'un rééquilibrage de l'occupation et d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle, etc.)

Des outils d'observation et de suivi à différentes échelles (CAGB, communes, quartiers prioritaires, quartiers de veille active, bâtiments) sont mis en place pour être en capacité collectivement :

- D'établir régulièrement un bilan de la mise en œuvre des objectifs et des orientations tels qu'énoncés ci-après.
- D'opérer un rééquilibrage de l'occupation durable et pertinent ; s'assurer que les attributions de logements aux ménages les plus fragiles ne contribuent pas à renforcer les phénomènes de spécialisation constatés sur certains quartiers ou bâtiments et qu'elles soient principalement réalisées dans des patrimoines identifiés comme peu ou pas fragiles.
- D'alerter le tour de table partenarial (dispositif collectif de veille) par rapport à des bâtiments qui connaîtraient des situations ou des évolutions porteuses de risques.

Pour la 1^{ère} Convention Intercommunale d'Attribution, les objectifs concernant les attributions sont définis en fonction des revenus ménages :

- Pour mettre en œuvre les taux inscrits dans la loi Egalité et Citoyenneté ; **l'atteinte de ces taux dans la durée constitue une première étape pour le Grand Besançon et ses partenaires dans la mise en œuvre d'une politique partagée en matière d'attributions.**
- Le diagnostic a clairement mis en évidence que le critère de revenus était le plus discriminant et le plus clivant entre les communes et les quartiers du territoire.

Pour autant, les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement partagent l'ambition à plus long terme, de poursuivre la réflexion afin d'affiner la stratégie et les objectifs en matière d'attributions en intégrant d'autres critères (par exemple, concernant la composition familiale, le statut vis-à-vis de l'emploi, etc.).

L'arrêté préfectoral du 18 avril 2018 a fixé pour la Communauté d'agglomération du Grand Besançon à 6 922 € de ressources annuelles par unité de consommation le montant qui correspond aux ressources les plus élevées du quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles parmi les demandeurs d'un logement social.

Le schéma ci-contre illustre ce seuil de ressources maximum par profil de ménages :

Ménages avec des ressources inférieures à 6 922 € annuels par unité de consommation			
Une personne seule avec moins de 577 € par mois	Couple avec moins de 865 € de revenus par mois	Famille de 4 personnes (couples + 2 enfants de moins de 14 ans) avec moins de 1 211 € de revenus / mois	Famille monoparentale (1 adulte et 2 enfants de moins de 14 ans) avec moins de 923 € de revenus par mois

Au regard de ce niveau de ressources du premier quartile, il est fort probable que demandeurs du deuxième quartile disposent eux aussi de ressources extrêmement modestes.

La loi Egalité et Citoyenneté définit des objectifs que les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat et d'au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) sont tenus de mettre en œuvre :

- *L'obligation de consacrer au moins 25% des attributions, suivies d'un bail signé, hors QPV, aux ménages appartenant au quartile des demandeurs les plus pauvres ou concernés par des démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Le taux de 25% est adaptable par l'EPCI et révisable tous les trois ans. Le montant correspondant au quartile des demandeurs les plus pauvres sera publié tous les ans par arrêté préfectoral.*
- *Un objectif de 50% des attributions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles. Ce taux est un minimum, il peut être adapté.*

⇒ **Sous-orientation n°1.1 : hors des quartiers prioritaires, se donner les moyens de maintenir le taux de 25% d'attributions suivies d'un bail signé à des demandeurs du 1er quartile ou des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain**

Pour rappel, l'atteinte de cet objectif constatée dans l'analyse de la demande de logement social réalisée par l'USH sur le 1^{er} semestre 2017 était de 26,5%. Ce taux serait priori plus élevé dans la mesure où certains relogements de ménages de la Grette n'auraient pas été comptabilisés.

L'objectif est de maintenir a minima le taux de 25% dans la durée.

Cet objectif n'est pas décliné par bailleur ; pour autant, dans les bilans annuels, l'analyse des résultats sera réalisée globalement à l'échelle du Grand Besançon mais aussi par bailleur, pour s'assurer que l'effort est porté collectivement.

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement seront attentifs à la part des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les demandeurs du 1^{er} quartile réalisées dans des quartiers en veille active (QVA) ou dans des résidences qui sont situés hors de ces secteurs mais qui présentent pour autant des signes de fragilité en termes d'occupation. **Seront privilégiées dans la mesure du possible des attributions pour des demandeurs du 1^{er} quartile hors des quartiers de veille active, compte tenu des situations et constats observés dans ces quartiers.**

L'outil de qualification du parc locatif public, en cours de construction, permettra d'actualiser régulièrement la connaissance du degré de fragilité d'occupation des immeubles. Il permettra de disposer d'un outil commun d'identification :

- Des immeubles fragiles et socialement spécialisés, qui connaissent des dysfonctionnements.
- Des immeubles où les équilibres sont à préserver du fait d'une situation de fragilité qui peut être considérée comme moyenne.
- Des immeubles qui ne sont peu voire pas fragiles et qui pourront contribuer au rééquilibrage dans l'accueil des ménages les plus vulnérables.

⇒ **Sous-orientation n°1.2. : dans les quartiers prioritaires, viser un maintien du taux d'attributions proposées aux des demandeurs des 2ème, 3ème et 4ème quartiles de 67%, tel que constaté dans l'analyse de la demande de logement social réalisée par l'USH sur le 1er semestre 2017 (soit un taux ambitieux par rapport à la loi Egalité et Citoyenneté, qui fixe un taux minimum de 50%).**

Plusieurs leviers seront essentiels pour être en capacité de pérenniser ce taux :

- Le renforcement des actions engagées pour améliorer l'attractivité résidentielle des quartiers prioritaires de la politique de la ville, au travers de la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain ambitieux sur la Grette et Planoise mais aussi de l'élaboration et de la mise en œuvre de stratégies pluriannuelles et partenariales sur les autres quartiers prioritaires.

Au-delà de cet objectif, les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement souhaitent porter une ambition plus forte :

- Le dispositif d'observation et de suivi de la politique intercommunale du logement devra permettre d'affiner l'état des lieux concernant la répartition des attributions entre les différents quartiles. En effet, les données disponibles actuellement ne permettent pas de distinguer le nombre d'attributions selon les quartiles.
- Une attention particulière et renforcée devra également être portée aux attributions dans les Quartiers de Veille Active (QVA). Le document-cadre d'orientations ne fixe pas d'objectifs concernant les attributions dans ces quartiers ; pour autant, les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement y privilégieront pour les attributions des profils de ménages contribuant au maintien des équilibres et / ou à l'apport de mixité dans ces quartiers, en tenant compte également du degré de fragilité d'occupation constaté dans l'immeuble concerné.
- La pérennisation de l'exonération du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) dans les quartiers du Contrat de Ville qui constitue un levier pour diversifier le profil des occupants, ainsi que l'extension de cette disposition à d'autres secteurs qui auraient besoin d'un soutien pour renforcer leur attractivité et diversifier le profil des résidents.

Les objectifs en matière d'attribution sont fixés pour une durée de 3 ans (durée d'application de la Convention Intercommunale d'Attribution en cours d'élaboration). Ils pourront être revisités en fonction des enseignements issus des bilans annuels de mise en œuvre.

⇒ **Sous-orientation n°1.3 : au-delà des objectifs quantitatifs, poursuivre la réflexion sur l'amélioration qualitative des réponses apportées à la demande exprimée ainsi qu'à la demande potentielle de logement locatif public, notamment pour des seniors ou des personnes seules**

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement ne souhaitent pas se limiter à une approche quantitative dans leur stratégie en matière d'attributions. Une série d'analyses statistiques réalisée dans le cadre du diagnostic, croisée avec les points de vue qualitatifs des acteurs, a permis de mettre en lumière des éléments concernant le taux de satisfaction des demandes de logement locatif social par profil, avec une focale spécifique sur les demandes de mutation (cf. page 32).

Ces analyses ont mis en évidence un enjeu d'amélioration de la réponse à certains profils de demandeurs et leurs de situations, qu'il s'agisse de demandes externes ou de demandes de mutation, notamment pour les ménages âgés de 55 ans et plus et les personnes seules.

Comme mis en évidence dans le cadre de la démarche d'actualisation de la stratégie habitat du Grand Besançon, l'amélioration de la réponse à la demande exprimée et potentielle des seniors constitue un axe de travail important pour l'ensemble des acteurs locaux du logement dans les prochaines années :

- Compte tenu des évolutions en matière de structures familiales.
- Compte tenu du vieillissement actuel et futur de la population du territoire.
- L'accueil et la fidélisation des seniors constituent des leviers pour préserver ou améliorer la mixité dans certains secteurs (communes, quartiers, résidences).

Pour être en capacité de mieux satisfaire la demande et les besoins des seniors dans le parc locatif public, il conviendra de travailler collectivement sur l'adaptation du parc de logements, au travers d'une adaptation des logements existants et de la production d'offres neuves en adéquation avec les besoins de ce public. En effet, une part non négligeable des demandes de mutation des seniors dans le parc locatif public ne trouve pas de réponse faute de logement adapté disponible.

L'adaptation du logement aux besoins et attentes des seniors renvoie à différents paramètres :

- L'adaptation de l'offre de logements aux ressources financières du public senior sur le territoire et tout particulièrement parmi les demandeurs de logements locatifs publics.
- L'adaptation du logement au regard des problématiques liées à la santé et à la mobilité physique de la personne.
- L'adéquation de la typologie (nombre de pièces et surface) à la taille du ménage et l'adéquation du loyer aux capacités financières des ménages (61% des demandeurs de 60 ans et plus ont des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM).
- La localisation du logement proposé est également un critère majeur à prendre en compte dans la réponse aux besoins des seniors. En effet, les seniors sont le plus souvent attachés à leur quartier et souhaitent y rester.

La réflexion engagée concernant l'amélioration qualitative à la demande exprimée ou potentielle sera à poursuivre dans la suite des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement. Il pourra notamment être envisagé de mettre en place une enquête ciblée auprès des demandeurs de logement social d'un T2 pour mesurer la demande réelle portant sur cette typologie. Le même exercice pourra également être réalisé auprès des seniors qui ont déposé une demande de logement social, ou auprès des seniors qui n'ont pas déposé de demande mais qui y seraient éligibles (public potentiel).

⇒ **Sous-orientation n°1.4 : définir des objectifs d'attribution pour les publics prioritaires par sous-secteur et par bailleur pour contribuer à un meilleur équilibre dans l'accueil des ménages concernés**

La Convention Intercommunale d'Attribution en cours d'élaboration précisera les objectifs de relogement des ménages prioritaires au titre du Droit Au Logement opposable et de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et leur déclinaison par bailleur et par sous-secteur au sein du Grand Besançon. Ces objectifs seront définis en articulation avec le travail partenarial mené par la Direction Départementale des Territoires du Doubs pour la révision de l'Accord Collectif Départemental qui porte sur ce sujet à l'échelle départementale.

L'échelle de territorialisation envisagée est la suivante : un objectif par commune pour les communes disposant de plus de 100 logements locatifs publics (7 communes concernées) et un objectif global pour l'ensemble des autres communes.

L'objectif est de contribuer à mieux équilibrer l'accueil de ces ménages sur le territoire du Grand Besançon et entre les bailleurs, tout en le faisant de manière réaliste au regard de la géographie actuelle de l'offre locative publique.

Tous les réservataires et les bailleurs sur leurs logements non réservés s'engagent à reloger les ménages prioritaires conformément aux objectifs qui seront fixés dans la Convention Intercommunale d'Attribution, dans le respect des principes d'équilibre et des orientations définies par la CAGB dans le présent document, à savoir notamment proposer des relogements en dehors des bâtiments présentant des critères de fragilité.

Des réflexions ont également été engagées concernant la dimension qualitative de la réponse aux besoins des publics prioritaires. La réflexion se heurte aujourd'hui à la difficulté avec les outils

actuels de pouvoir identifier précisément les ménages prioritaires au sens de l'article L.441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dans le fichier partagé de la demande.

Les perspectives d'adaptation des outils (notamment du fichier partagé) permettront d'affiner la connaissance des besoins et de la demande des ménages prioritaires sur le territoire. Ces éléments pourront également être complétés par des enquêtes plus qualitatives auprès d'échantillon de demandeurs.

⇒ **Sous-orientation n°1.5 : pérenniser la charte de relogement communautaire en ajustant le principe de relogement hors QPV**

Une charte communautaire de relogement innovante et ambitieuse posant des principes contraignants de relogement hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, dans des logements dont les loyers restent en adéquation avec les capacités contributives des ménages associés à une démarche d'accompagnement qualitative à destination des locataires concernés a été approuvée par le Bureau du Grand Besançon en juillet 2015.

Ce document a été rédigé en amont de la publication de la publication du Règlement Général de l'ANRU (août 2015). Concernant l'impact financier des relogements, il s'inspire donc des principes du précédent règlement. Concernant les solutions de relogement, une ambition forte a été exprimée concernant la qualité des parcours résidentiel avec la recherche de relogements dans des immeubles neufs ou de moins de 5 ans. Enfin, concernant les secteurs de relogement, la décision de ne pas reloger les ménages en QPV a été prise de manière préventive afin de sécuriser les parcours résidentiels des ménages dans l'attente :

- de la définition de la politique intercommunale du logement (alors attendue sous la forme de la Convention d'Equilibre Territorial et de l'Accord Collectif Intercommunal conformément aux dispositions des lois ALUR et Lamy, mais aujourd'hui fusionnés au sein de la CIA conformément aux dispositions de la loi égalité citoyenneté),
- de la définition du NPRU concernant le secteur de Planoise,
- de la constitution d'outils d'observation du degré de fragilité des résidences à une échelle plus fine que la délimitation de la géographie prioritaire, fondés sur le croisement d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs.

Ce document cadre et ce dispositif partenarial sont donc intervenus en amont de la définition de la politique intercommunale du logement en réponse à l'urgence à intervenir sur le site de la Grette et afin d'apporter des garanties en matière de qualité des parcours résidentiel des ménages relogés et en matière de mixité sociale à l'échelle du parc locatif public. Ces opérations anticipées de relogement ont néanmoins été rendues possibles au regard d'un investissement renforcé de l'agglomération afin d'apporter aux partenaires des garanties de qualité des relogements en amont de l'adoption de la politique intercommunale du logement.

A ce jour, la charte communautaire de relogement est inscrite dans le paysage et fait partie intégrante des politiques publiques menées sur le territoire du Grand Besançon. 3 opérations de relogement sont en cours sur l'agglomération (dont 2 hors dispositif ANRU) et sont menées dans le respect des principes de la charte, acceptée et mise en œuvre par l'ensemble des acteurs locaux.

Le bilan de mise en œuvre de la charte de relogement communautaire est positif. A titre d'exemple, le travail d'accompagnement des locataires des immeubles 13 et 29 rue Brulard, très attachés à leur quartier, a permis des relogements pour moitié des ménages sur d'autres quartiers bisontins. Ainsi, l'ambition forte d'élargir la représentation géographique des ménages issus d'opérations de démolition sur l'étendue des secteurs qui leur sont accessibles et adaptés a été satisfaite.

Lors des ateliers partenariaux, les participants ont mis en évidence différents aspects à conforter :

- L'ambition d'assurer un parcours résidentiel positif aux ménages concernés par les démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain avec recherche de logements hors des quartiers prioritaires.
- L'efficacité de la mise à disposition des chargé-e-s de relogement des préavis de logements libérés par l'ensemble des bailleurs qui a permis de respecter les délais de relogement pour des opérations complexes grâce également à la priorisation des ménages relogés par les bailleurs et réservataires.
- Le dispositif de gouvernance et des instances opérationnelles mises en place.
- Les mesures d'accompagnement social.

Par ailleurs, ils ont également évoqué deux enjeux : l'actualisation de l'article 4 de la charte communautaire relatif à l'impact financier du relogement pour les ménages et l'ajustement de la règle de relogement hors des quartiers prioritaires, compte tenu :

- Du volume de ménages de Planoise qui seront à reloger dans les prochaines années (entre 700 et 1 300 logements démolis sur 10 ans envisagés à ce stade de la réflexion).
- Du fonctionnement particulier du quartier de Planoise (« ville dans la ville ») doté de nombreux services, équipements. En outre, ce quartier et son parc de logements publics sont l'objet d'un projet important de rénovation urbaine, ce qui n'était pas le cas du quartier de la Grette dont l'ensemble du parc de logements publics a vocation à disparaître,
- De la nécessité de maintenir l'ambition forte concernant la qualité des parcours résidentiel proposés tout particulièrement concernant l'impact budgétaire des nouveaux logements pour les ménages. La difficulté de trouver des solutions de relogement à des niveaux de loyer adaptés hors de ces quartiers (cf. page 10) sera donc intégrée en articulation avec le travail sur l'accessibilité financière du parc public hors QPV.
- De l'enjeu de trouver un compromis entre l'ambition, au travers du relogement, de contribuer à de meilleurs équilibres socio-territoriaux tout en répondant aux aspirations et aux souhaits des ménages.

Par conséquent, les modalités de relogements des ménages issus d'opération de démolition qui seront déclinées dans la convention intercommunale des attributions conduiront à une actualisation de la charte communautaire de relogement en application des orientations suivantes :

- **Maintien des dispositifs de gouvernance et de mise en œuvre opérationnelle** tels qu'en place actuellement avec transmission des préavis des logements mobilisables libérés. L'engagement des bailleurs et réservataires à prioriser les relogements de ménages issus d'opérations de démolition se déclinera en articulation avec les dispositions de la loi égalité citoyenneté.
- **Maintien d'un accompagnement social des ménages de qualité** tout au long de l'opération de relogement avec la désignation d'un interlocuteur précis.
- **Maintien d'une ambition forte de relogements dans des résidences neuves ou de moins de cinq ans.**
- **Maintien d'une vigilance forte sur les impacts financiers des relogements pour les ménages** : préservation des restes à charge et taux d'effort, adaptation des solutions aux capacités contributives des ménages. Acceptation des augmentations de taux d'effort si accord des ménages et en réponse à leurs besoins et/ou souhaits en matière de typologies, surfaces, secteurs et sous réserve d'une validation technique (notamment des partenaires

dans le domaine de l'accompagnement social) de leur capacité budgétaire à supporter cette augmentation.

- **Maintien des différentes dispositions permettant de limiter l'impact financier du déménagement** : transfert et maintien des dépôts de garantie initialement versés, prise en charge des frais de déménagements et d'installation dans le nouveau logement (ouverture de compteurs, transferts d'abonnements téléphoniques ou internet) actions de soutien adaptées aux personnes isolées ou peu autonomes.
- **Les propositions de relogements seront prioritairement réalisées hors des quartiers prioritaires et viseront un parcours résidentiel positif. Les relogements en quartier prioritaire devront constituer des solutions alternatives, lorsqu'il apparaît impossible d'envisager un relogement dans un autre quartier et que la proposition répond aux besoins et souhaits exprimés par les ménages. Dans tous les cas, aucun relogement ne pourra être envisagé dans des bâtiments présentant des signes de fragilité d'occupation avérés (cf. outil de qualification du parc locatif public, immeubles difficiles).**

La réponse à ces enjeux sera travaillée de manière partenariale avec les acteurs des opérations de relogement et leurs partenaires en amont de leur définition dans la CIA.

⇒ **Sous-orientation n°1.6 : optimiser les dispositifs d'accompagnement social existant sur le territoire et s'assurer que les moyens mobilisés par les différents partenaires seront cohérents avec l'objectif de renforcement de la solidarité intercommunale dans l'accueil des ménages les plus fragiles**

- Mobiliser l'ensemble des dispositifs et outils existants sur le territoire pour l'accompagnement social des ménages : Commission Habitat Spécifique pilotée et gérée par la CAGB, instances et outils du Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), dispositifs prévus dans le cadre de la mise en œuvre de l'Accord Collectif Départemental (pour la gestion des situations bloquées), etc.
- **Améliorer la lisibilité et la connaissance par l'ensemble des acteurs du logement et les communes de ces différents outils et dispositifs** (mesures et dispositifs mobiliser en fonction du public et des situations, optimiser les complémentarités entre ces dispositifs).
- Conforter les dispositifs d'échange et de travail partenarial concernant l'accompagnement des personnes avec des problèmes psychologiques (exemple de l'atelier de santé mentale à Besançon).
- S'assurer que l'ensemble des partenaires mette en œuvre les moyens d'accompagnement social des ménages fragiles en réponse au renforcement de la solidarité intercommunale sur l'accueil des publics les plus modestes.

4.3. Orientation n°2 : maintenir a minima le niveau actuel de réponses aux demandes de mutation, pour fidéliser dans le parc des ménages porteurs de mixité et répondre à des situations de « nécessité » (par exemple, suroccupation) ; affiner la connaissance partagée de ces demandes

De façon générale, les demandeurs de mutation sont plus exigeants que les demandeurs externes, la mutation étant vécue, à juste titre, par les demandeurs comme une étape importante dans un « parcours résidentiel positif ». La mutation doit permettre au demandeur d'obtenir une meilleure situation de logement et d'améliorer son confort de vie. Ceci explique le souhait d'une partie des demandeurs de mutation d'accéder à un logement neuf, posant la question de l'accessibilité financière de cette offre par rapport aux capacités financières des ménages.

La réponse aux demandes de mutation doit permettre de contribuer à :

- Améliorer les conditions de logements des ménages (par exemple, adaptation de la taille du logement à l'évolution de la situation personnelle du ménage, etc.).
- Offrir des parcours résidentiels au sein du parc locatif public en adaptant les réponses aux souhaits, besoins et moyens des locataires actuels.
- Fidéliser dans le parc locatif social et notamment dans certains quartiers des publics susceptibles de contribuer à la mixité de l'occupation à travers un appui à la mobilité de ménages « porteurs de mixité et de diversité ».

Pour rappel, les mutations représentent en 2017 47% des demandes et 36% des attributions. L'objectif poursuivi par les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement est de maintenir **a minima** ce taux de satisfaction aux demandes de mutation.

Une attention particulière sera portée sur les demandes de mutation qui peuvent être considérées comme « urgentes » (logements trop petit, logement trop cher, handicap) et correspondant à des situations de « nécessité ». Dans cette optique, un groupe de travail se réunira pour analyser plus précisément les niveaux et la qualité des réponses qui sont aujourd'hui apportées à ces demandes, afin d'étudier collectivement les leviers pour les améliorer.

4.4. Orientation n°3 : favoriser un élargissement « du spectre de la demande », attirer dans le parc locatif public de nouveaux profils de clientèles, en s'appuyant sur les différents contingents, notamment sur le contingent Action Logement et le contingent 5% fonctionnaires

L'enjeu d'attirer une plus grande diversité de profils de ménages dans le parc locatif public ne concerne pas uniquement les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Il s'applique plus globalement à l'ensemble du parc locatif public situé sur le territoire du Grand Besançon. La capacité à « élargir » et à diversifier le profil des ménages demandeurs d'un logement public est un levier pour améliorer la mixité dans ce parc.

Pour rappel, 76% des demandes de mutation et 65% des demandes externes concernent des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, c'est-à-dire éligibles au logement locatif très social (PLA-I). La demande de logement social est « spécialisée », elle est essentiellement le fait de ménages modestes voire très modestes. Les ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM représentent près de la moitié des ménages du territoire éligibles au logement locatif social (environ 30% des ménages éligibles sont actuellement logés dans le parc locatif public).

Il est difficile aujourd'hui de comptabiliser le nombre de fonctionnaires ayant bénéficié d'une attribution dans le parc locatif public via le contingent « 5% fonctionnaires ». Pour autant, il semblerait que ce contingent soit peu mobilisé et qu'il serait intéressant collectivement de mieux communiquer sur son existence (engager une démarche d'information, de communication auprès des fonctionnaires, valoriser et promouvoir auprès de ces publics certains produits du parc locatif public).

Les objectifs poursuivis par les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement sont de :

- Poursuivre et conforter les actions visant à faire connaître et promouvoir le parc locatif public auprès des salariés du territoire, principalement au travers des actions conduites par Action logement.
- Mieux communiquer collectivement auprès des fonctionnaires, valoriser et promouvoir auprès de ces publics certains produits du parc locatif public.

Les autres contingents (contingent de la CAGB, contingents des communes) seront à mobiliser également dans ce sens.

4.5. Orientation n°4 : améliorer l'attractivité des logements locatifs publics et leur adéquation aux besoins et attentes des ménages éligibles dans leur diversité

Pour être en capacité d'attirer et de fidéliser des ménages dans le parc locatif public dans un contexte de marché plutôt détendu, il est nécessaire de pouvoir proposer des produits attractifs, accessibles financièrement aux plus modestes et en adéquation avec les besoins et les attentes des ménages. Dans cette perspective, les acteurs s'engagent à poursuivre et amplifier les actions visant à améliorer l'attractivité des logements du parc public, notamment à travers les politiques de construction neuve et d'intervention sur le patrimoine existant.

4.6. Orientation n°5 : améliorer et harmoniser les circuits d'information entre les bailleurs sociaux et les réservataires, entre les bailleurs sociaux et les communes du territoire

Dans le cadre du futur Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs, différentes dispositions permettront d'améliorer et d'harmoniser les circuits d'information entre les bailleurs sociaux et les réservataires, entre les bailleurs sociaux et les communes du territoire, notamment :

- L'identification d'un interlocuteur précis au sein de chaque commune disposant d'un parc de logements locatifs publics pour faciliter les contacts et les échanges avec les différents bailleurs et réservataires.

Les bailleurs sociaux et les réservataires rencontrent parfois des difficultés à identifier un interlocuteur au sein des communes (élus) pour échanger dans le cadre des processus d'attribution.

- La généralisation de la transmission des courriers pour informer des logements qui se libèrent dans le parc locatif public (préavis) par voie dématérialisée (plateforme).

Les processus d'information et d'échanges avec les communes dans le cas de l'attribution d'un logement sont hétérogènes entre les bailleurs : certains bailleurs informent par courrier, d'autres par mail. Cette hétérogénéité peut être complexe à gérer pour les communes et rend les processus peu lisibles.

La généralisation de l'envoi des préavis via une plateforme dématérialisée aux communes et au Grand Besançon permettra de faciliter les processus d'échanges d'informations.

La CAGB mènera des actions de sensibilisation auprès des communes concernant l'intérêt de disposer et de gérer un contingent de logements réservés. En effet, certaines communes ne mobilisent pas le contingent auquel elles peuvent prétendre sur certaines opérations. Il conviendra de conduire un travail de sensibilisation auprès de ces communes pour déterminer la manière dont elles pourraient mobiliser leur contingent et le gérer (gestion directe ou gestion déléguée au Grand Besançon).

4.7. Orientation n°6 : mettre en place un dispositif de gouvernance et des outils adaptés

La définition du dispositif de gouvernance et des outils sera inscrite au sein de la CIA, sur la base des instances existantes et sur la base des propositions d'outils décrits plus bas.

⇒ **Sous-orientation n°6.1. : mettre en place des instances de pilotage et de suivi, pérenniser ou créer les instances opérationnelles adaptées aux objectifs poursuivis et aux enjeux du territoire**

Instances de pilotage

Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Cette instance coprésidée par le Président du Grand Besançon et le Préfet rassemble l'ensemble des maires des communes du Grand Besançon et les acteurs de l'habitat et du logement et confirme le rôle de chef de file des intercommunalités en matière de politique locale d'attribution de logements locatifs publics. Elle a pour fonction de définir, en partenariat avec les acteurs du logement et les communes, les orientations de la politique intercommunale des attributions de logements sociaux.

Comité de pilotage de la CIL

Piloté par les élus communautaires en charge de l'habitat, de la politique de la ville et du logement, ce comité de pilotage réunit les élus dont les thématiques sont associées à la politique intercommunale du logement afin d'évaluer le travail technique, de lui impulser des orientations ou d'émettre des propositions en vue de leur validation en CIL.

L'intérêt du Comité de Pilotage est d'organiser un échange en amont de la conférence plénière de la CIL entre les élus référents du territoire et les services de l'Etat. Il a vocation à préparer la Conférence plénière sur la base des travaux du Comité technique. Cette instance a par conséquent un rôle essentiel à jouer et doit être intégrée dans le dispositif de gouvernance.

Il est important de rappeler que la conférence plénière de la CIL doit être une instance de débat, nécessitant la mobilisation de l'ensemble des acteurs.

Commission Habitat-Politique de la Ville et Gens du Voyage du Grand Besançon

Cette instance non décisionnelle est pilotée par les Vice-Présidents et Conseillers Communautaires Délégués en charge des thématiques précitées qui présentent les sujets aux membres de la commission (élus des communes). Leur connaissance des sujets et le temps qui leur est consacré lors de ces instances leur permet d'émettre un avis sur les projets présentés en instances décisionnelles.

Bureau communautaire

Cette instance décisionnelle se tient en présence du Président et regroupe l'ensemble des Vice-Présidents et Conseillers Communautaires Délégués.

Conseil communautaire

Instance décisionnelle plénière.

Instances de suivi : le Comité Technique

Le Comité Technique permettra de :

- Faire un bilan régulier et collectif de la mise en œuvre de la stratégie et de ses différents objectifs.
- Partager et échanger sur les enseignements issus des différents groupes de travail qui pourront se réunir sur la thématique du logement (occupation du parc, attributions), que ce soit dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement ou d'autres dispositifs.
- Préparer les Comités de Pilotage (points à présenter, ajustements / évolutions à proposer).

Instances de mise en œuvre opérationnelle de la politique intercommunale du logement

Commission de Coordination de la CIA

Les dispositions concernant cette commission seront précisées dans la Convention Intercommunale d'Attribution au regard des évolutions législatives attendues dans les prochains mois.

Groupe Technique Relogement (GTR)

Les opérations de relogement font l'objet d'un suivi resserré s'appuyant sur des décisions collectives et partagées entre les acteurs locaux. En effet, la charte communautaire de relogement a également impliqué la mise en place d'un dispositif partenarial de gestion des relogements sous la forme de comités de pilotage et d'instances techniques hebdomadaires.

Il s'agit des Groupes Techniques Relogement. Cette instance est composée des bailleurs sociaux, des services du Département et de la CAF et se place sous pilotage du Grand Besançon en partenariat étroit avec les services de l'Etat et des communes concernées. Ce groupe de travail est chargé de coordonner, suivre, favoriser et évaluer les relogements. A ce titre, il valide des orientations de relogement par secteur au vu des diagnostics sociaux réalisés, étudie les opportunités de relogements présentées par les bailleurs et s'assure de la cohérence globale des relogements visant la préservation des équilibres de peuplement.

Ce groupe peut s'apparenter à une pré-CAL (Commission d'Attribution des Logements) dans la mesure où « aucune opportunité de relogement n'est présentée en CAL sans validation préalable de cette opportunité par l'instance décisionnelle du groupe technique relogements. »

A ce suivi technique, se couple un suivi politique sous la forme d'un comité de pilotage. Garant, tout au long de l'opération, du respect de la charte et de sa mise en œuvre, le comité de pilotage se réunit pour définir et suivre les objectifs opérationnels de relogements, échanger et informer sur les difficultés de mise en œuvre ou l'insuffisance de prise en compte de certains éléments, notamment à travers la sollicitation directe des élus ou des représentants des bailleurs. Le comité de pilotage est également l'occasion d'évaluer quantitativement et qualitativement la démarche de relogement et de produire un bilan des relogements permettant notamment de suivre leur localisation ainsi que les équilibres de peuplement dans les sites d'accueil.

Commissions de coordination chargée de désigner les candidats dans les quartiers prioritaires

Les dispositions concernant ces commissions seront précisées dans la Convention Intercommunale d'Attribution au regard des évolutions législatives attendues dans les prochains mois.

Commissions d'Attribution Logement (CAL)

Les objectifs et orientations tels que définis et formalisés dans le présent document-cadre constituent un cap stratégique, une feuille de route pour les Commissions d'Attribution de Logement (CAL) qui devront en tenir compte dans leurs décisions.

Différents outils seront mis à la disposition des membres des CAL pour qu'ils puissent se saisir, s'approprier et contribuer à mettre en œuvre les orientations de rééquilibrage en matière d'attributions et, plus globalement, l'ensemble des réflexions menées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement :

- Un document 4 pages synthétique présentant la stratégie, les orientations et les objectifs de la politique intercommunale du logement, les résultats de la qualification des résidences.

- Il est envisagé d'organiser une réunion d'échanges avec l'ensemble des membres des CAL à l'issue d'une présentation des orientations et objectifs à appliquer.
- Enfin, la formalisation de fiches-identité par résidence faisant état du fonctionnement et du degré de fragilité du bâtiment ainsi que des orientations en matière de profils à privilégier pour le rééquilibrage permettrait aux membres de la CAL de se positionner en toute connaissance de cause pourrait être envisagée.

⇒ **Sous-orientation n°6.2. : mettre en place des outils de pilotage, de suivi, d'observation et de bilan : suivi et évaluation de la mise en œuvre des objectifs et des orientations, évaluation des impacts des actions menées sur les équilibres d'occupation au sein du parc de logements, observation des évolutions pour réajuster si besoin les objectifs.**

Outil de qualification du degré de fragilité d'occupation des résidences est en cours de construction.

Cet outil vise les finalités suivantes :

- **Observation de l'évolution de la fragilité d'occupation** à une échelle territoriale fine à déterminer (échelle du bâtiment semblant la plus pertinente pour l'ensemble des acteurs).
- **Veille collective** afin d'identifier collectivement les résidences rencontrant des situations ou des évolutions porteuses de risques.
- **Appui pour une mise en œuvre pertinente et réaliste du rééquilibrage de l'occupation sociale entre les communes et les quartiers**, afin :
 - de ne pas orienter des ménages fragiles vers des bâtiments qui seraient situés hors des quartiers prioritaires (QPV) ou des quartiers de veille active (QVA) mais qui seraient déjà en situation de fragilité.
 - d'identifier les bâtiments peu ou pas fragiles, qui pourraient accueillir davantage de ménages modestes ou fragiles dans les prochaines années, afin de contribuer au rééquilibrage aux échelles supraterritoriales.
 - de support pour la mise en place d'une stratégie pluriannuelle et partenariale d'intervention sur les résidences les plus spécialisées et les plus fragiles.
- **Aide à la décision pour les Commissions d'Attribution Logement et les Groupes techniques Relogement**, pour disposer d'éléments sur le degré de fragilité du bâtiment et des résidences limitrophes où se situent les logements à attribuer.

Sous forme cartographique alimentée par des informations statistiques issues d'OPS (niveau de ressources, stabilité de l'emploi) croisées aux retours des bailleurs qui formulent des informations qualitatives sur les difficultés rencontrées notamment en termes de gestion locative.

Sous format d'un outil de suivi statistiques reprenant plus d'informations relatives aux caractéristiques socio-économiques et permettant des alertes intermédiaires aux actualisations de la cartographie.

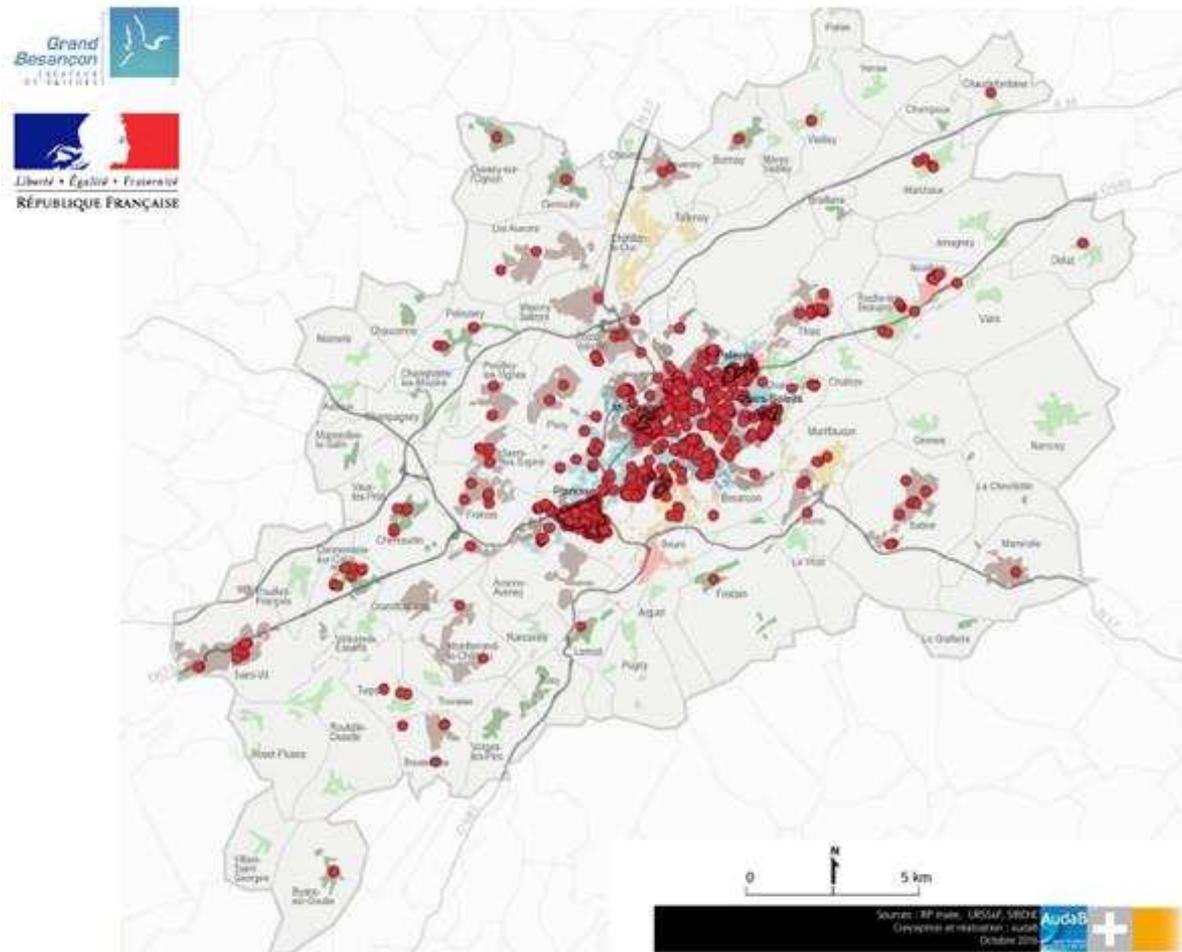
La fréquence d'actualisation de cet outil est plutôt à envisager dans la mesure du possible tous les deux et au maximum tous les 3 ans, pour différentes raisons :

- Les évolutions sont difficilement mesurables dans un délai plus court.
- Les données qui sont mobilisées, à savoir Filocom et les données OPS (Occupation du parc Social) sont actualisées tous les deux ans mais avec un décalage d'un an.

Cette actualisation représente une charge de travail à ne pas négliger.

Modalités du suivi et d'observation de la politique logement

Une structure de l'offre d'habitat segmentée entre les différentes composantes territoriales du Grand Besançon

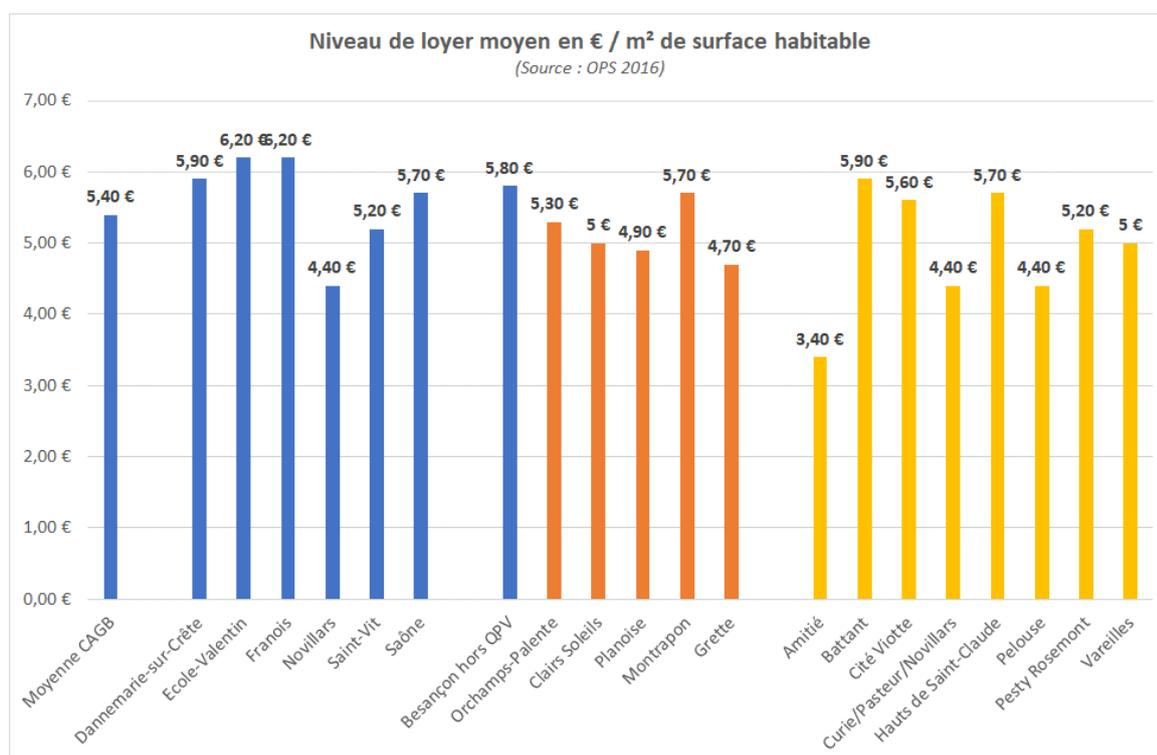


L'offre d'habitat est relativement « spécialisée » et segmentée entre les communes et les quartiers du territoire :

- Dans la ville-centre, elle est essentiellement composée de logements collectifs – l'individuel ne représente que 13% du parc – et de logements locatifs (65% de logements locatifs et 35% de propriétaires occupants).
- La ville de Besançon concentre 91% de l'offre locative publique – 50% de ces logements sont situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- Dans les autres communes de la CAGB, l'offre d'habitat est composée en très grande majorité de logements individuels occupés par leurs propriétaires.

	Logements sociaux	Pour 1000 habitants
Besançon	16 292	139
Saint Vit	317	64
Novillars	213	138
École-Valentin	120	51
Saône	109	33
Francois	101	48

Dans le parc locatif public, des niveaux de loyers différenciés entre les communes et les quartiers



Selon OPS 2016, le loyer moyen est de 5,4 € / m² de surface habitable à l'échelle de la CAGB. Le loyer est plus élevé dans les communes où l'offre est plus récente : Dannemarie-sur-Crête, Ecole-Valentin, Saône.

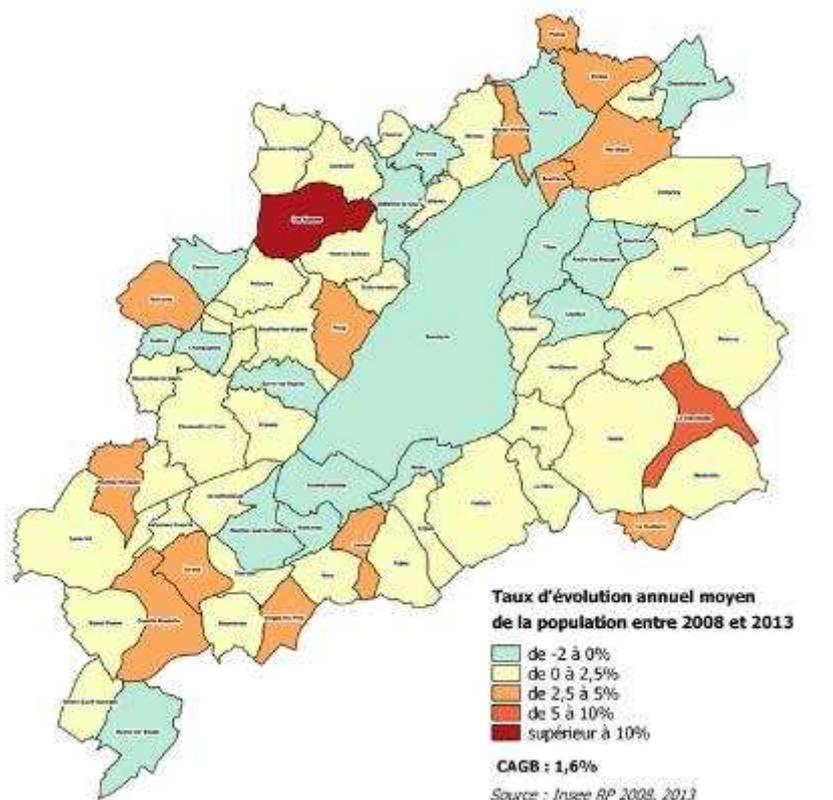
Dans les quartiers prioritaires (en orange), le loyer moyen est globalement inférieur à celui constaté sur la commune de Besançon hors QPV ; à noter cependant qu'il est très différent entre les quartiers (de 4,9 € / m² de surface habitable à Planoise à 5,7 € / m² à Montrapon).

Dans les quartiers de veille active, le niveau de loyer est extrêmement contrasté : il est inférieur à ce qui est constaté dans les QPV, en particulier à Amitié, Curie/Pasteur/Novillars et Pelouse).

5.2. Les points-clés du diagnostic concernant les équilibres et déséquilibres constatés dans l'occupation du parc de logements : des dynamiques et des fonctions résidentielles contrastées entre les communes et les quartiers du Grand Besançon

18 communes ont perdu des habitants

A l'échelle du Grand Besançon, le taux d'évolution moyen annuel de la population est positif (+0,36% par an entre 2009 et 2014). Cependant, les évolutions démographiques sont contrastées entre les communes (le nombre d'habitants est orienté à la baisse dans 18 communes) mais aussi entre les quartiers.



A Besançon, les données du recensement de la population depuis 2011 (Insee) et de la taxe d'habitation semblent indiquer une légère reprise démographique ; cependant, ce gain qui concerne a priori plutôt des personnes seules (ménages de 1 personne).

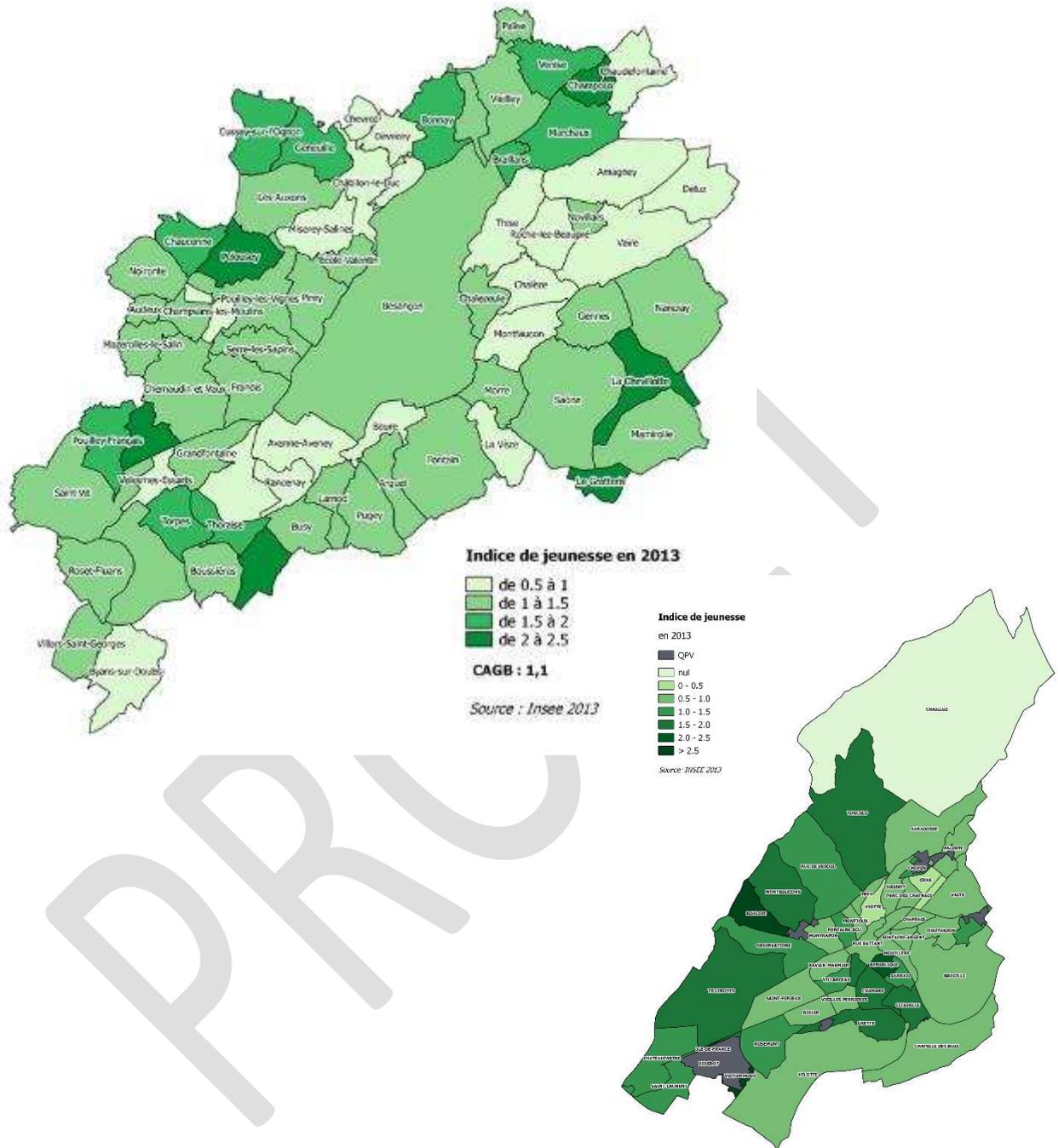
Un vieillissement de la population généralisée sur le territoire mais une situation en termes de degré de vieillissement de la population très différenciée selon les communes et les quartiers

Indice de jeunesse : rapport entre le nombre de personnes de moins de 20 ans et le nombre de personnes de 60 ans et plus.

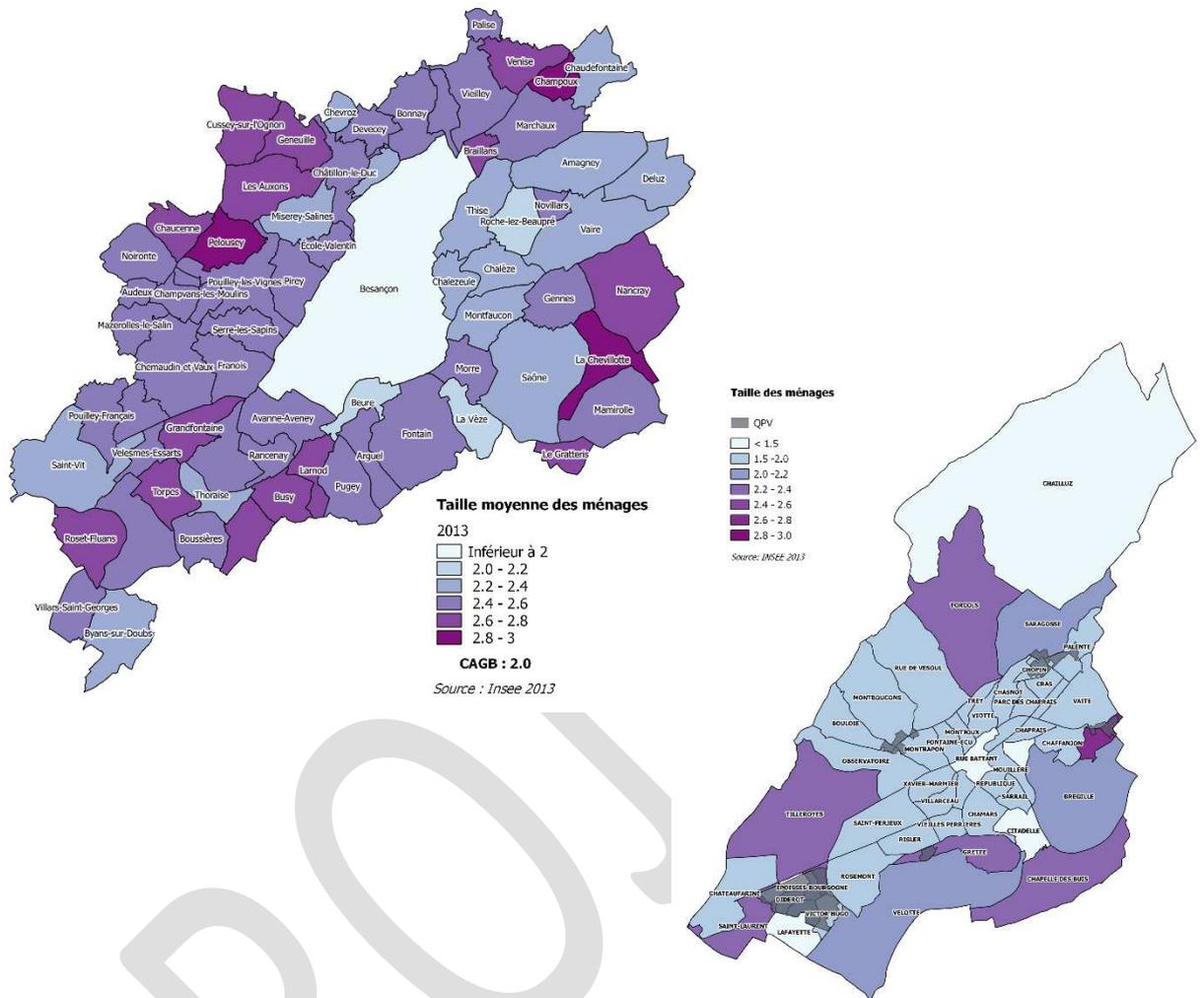
L'indice de jeunesse est de 1,1 à l'échelle du Grand Besançon en 2013. Le degré de vieillissement de la population est très variable selon les communes : 6 communes ont un indice de jeunesse supérieur à 2 (2 fois plus de personnes de moins de 20 ans que de seniors de 60 ans et plus) ; à l'inverse, 19 communes ont un indice de jeunesse inférieur 1 (plus de seniors que de personnes de moins de 20 ans).

La ville-centre se maintient à l'équilibre (indice de jeunesse relativement stable entre 2008 et 2013).

Au sein de Besançon, des quartiers connaissent un vieillissement plus avancé (notamment dans les secteurs centraux) ; à l'inverse, certains quartiers sont particulièrement « jeunes » (4,6 pour l'Iris Cassin et 5,4 pour Ile-de-France).



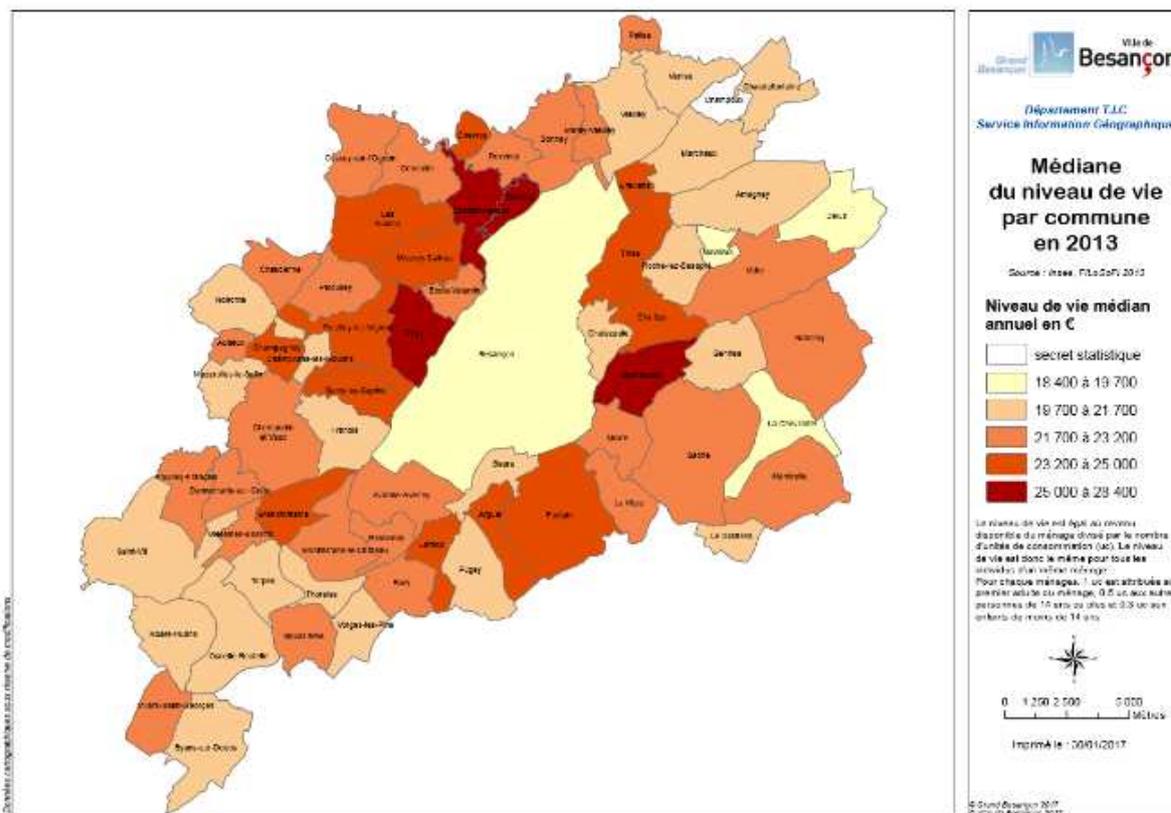
Une taille des ménages variant entre 1,9 et 3 personnes par ménage selon les communes



La taille des ménages est très contrastée entre les secteurs : la ville-centre accueille davantage de petits ménages, avec 1,9 personnes en moyenne par ménage. Le profil des ménages est plus familial en périphérie, avec dans certaines communes une taille des ménages encore élevée, comprise entre 2,8 et 3 personnes par ménages.

Ces disparités sont également observables entre les quartiers de Besançon : la taille moyenne des ménages oscille selon les Iris entre 1,4 (Rue Battant) et 3,1 personnes (Ile-de-France).

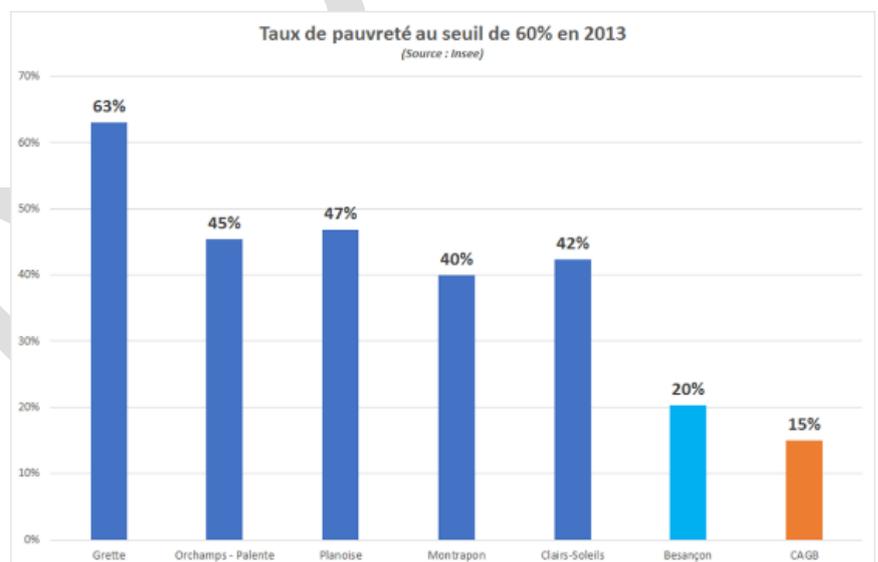
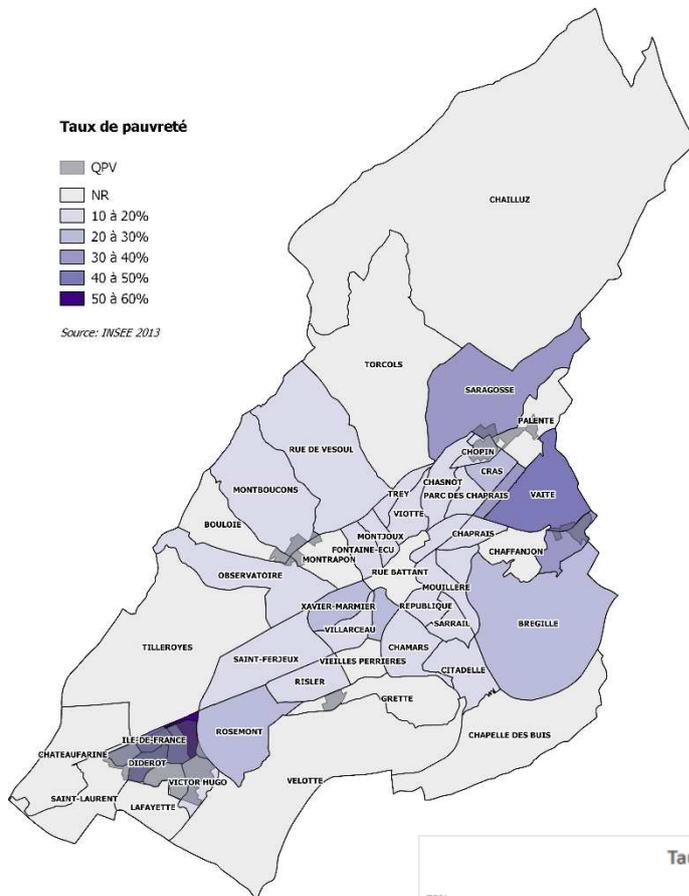
Des niveaux de revenus très contrastés entre les communes et les quartiers du territoire



Le revenu médian annuel varie de 18 460 € à plus de 25 000 € dans certaines communes.

On constate une forte concentration de ménages à bas revenus à Besançon : 51% des ménages à bas revenus sont concentrés exclusivement dans des quartiers de la ville-centre.

Dans les quartiers prioritaires, un taux de pauvreté trois à quatre fois plus élevé que la moyenne constatée à l'échelle de l'agglomération



Le taux de pauvreté dans les quartiers prioritaires est trois à quatre fois supérieur aux moyennes constatées à l'échelle du Grand Besançon.

Il convient de souligner le taux de pauvreté supérieur à 50% observé dans certains Iris de Besançon : plus de 49% pour l'iris Ile-de-France et 56% pour l'Iris Episses-Champagne, contre moins de 10% dans d'autres quartiers.

Un parc locatif public qui joue son rôle d'accueil des ménages les plus modestes ; pour autant, 34% des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM sont logés dans le parc locatif privé

Ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM : une diversité de profils de ménages

1 personne seule avec moins de 922 € de revenus par mois	Couple avec moins de 1 343 € de revenus par mois	Ménage jeune (1 ou 2 personnes) en début de parcours résidentiel professionnel et résidentiel avec moins de 1 615 € de revenus / mois	Famille de 4 personnes (couples + 2 enfants) avec moins de 1 797 € de revenus / mois	Famille monoparentale (1 adulte et 2 enfants) avec moins de 1 797 € de revenus par mois
--	--	---	--	---

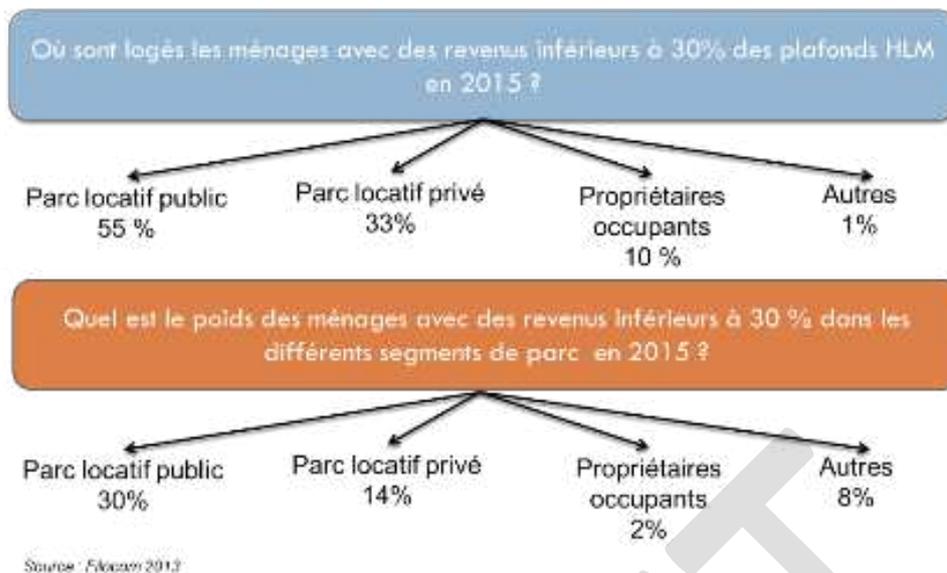
Où sont logés les ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM en 2015 ?



Quel est le poids des ménages avec des revenus inférieurs à 60% dans les différents segments de parc en 2015 ?

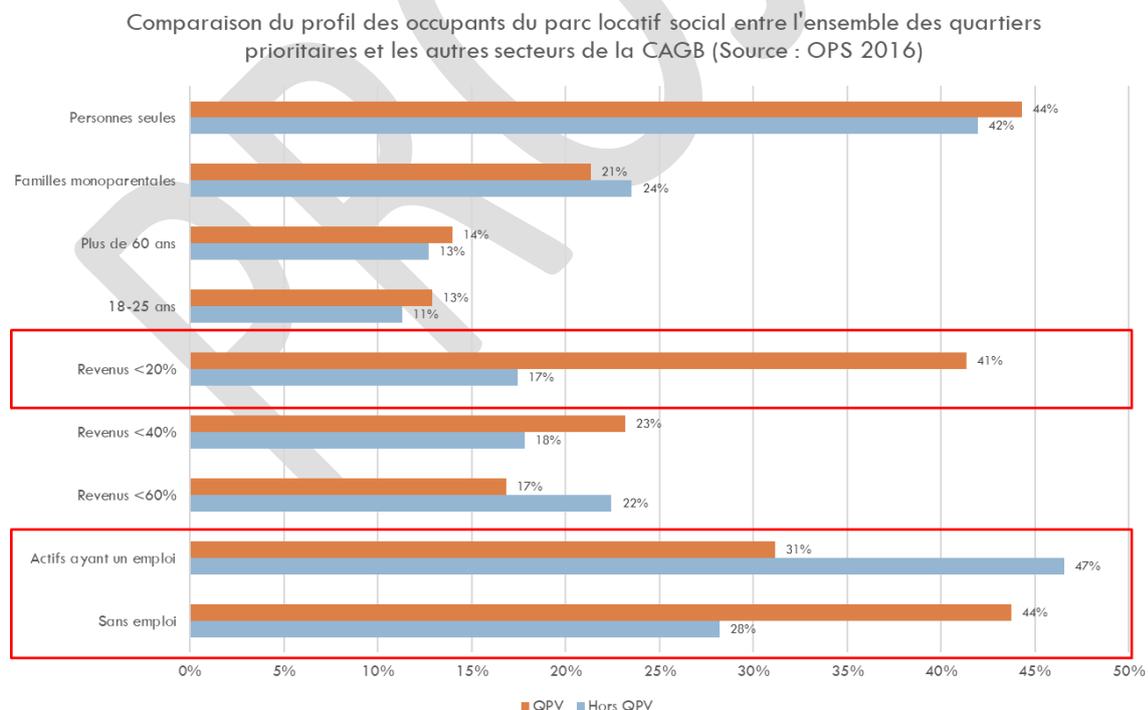


Source : Filocom 2013



Le parc locatif public du Grand Besançon accueille 45% des ménages éligibles au logement locatif très social (ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM) et 55% des ménages avec des revenus inférieurs à 30% des plafonds HLM. Le parc locatif public a donc une fonction sociale marquée, il joue son rôle dans l'accueil des ménages les plus modestes. A noter qu'un tiers des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM réside dans le parc locatif privé.

Le profil des occupants dans le parc locatif public : des disparités socioéconomiques marquées entre les quartiers prioritaires de la politique de la ville et le reste du parc

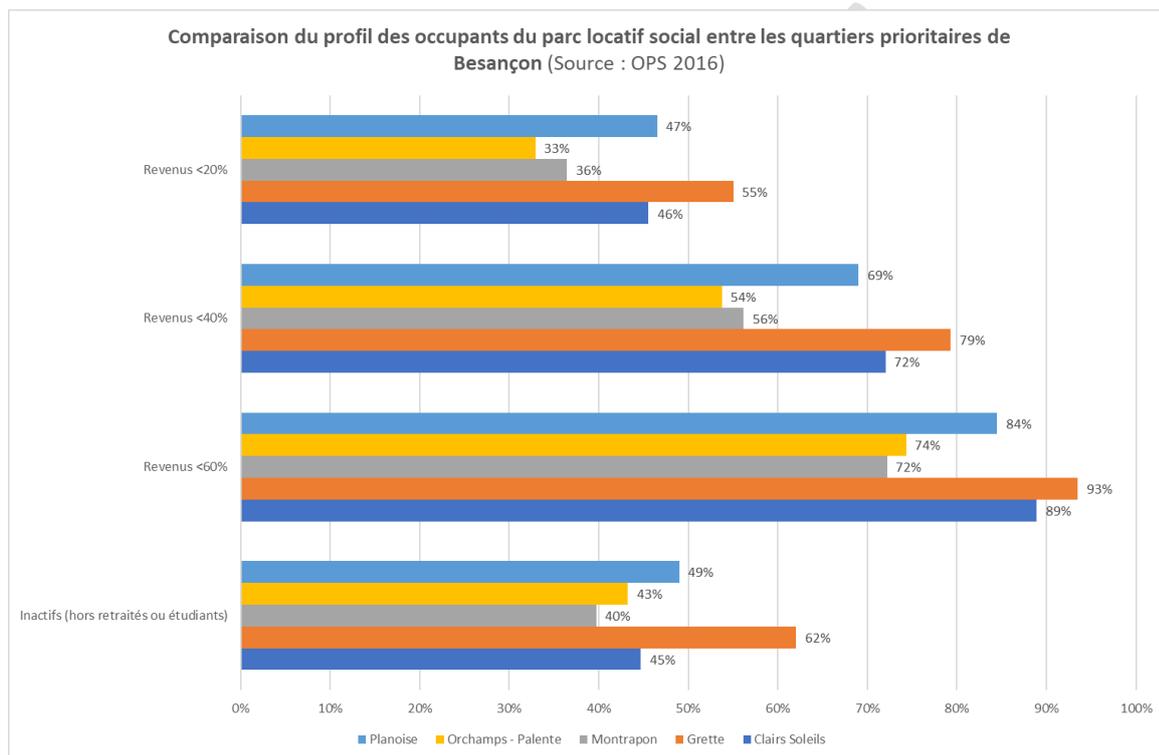


Le profil des locataires du parc locatif public dans les quartiers prioritaires (QPV) est sensiblement différent de celui observé dans les autres secteurs ; la fragilité socio-économique des locataires y est plus marquée :

- Une proportion nettement plus importante d'inactifs (44% dans les QPV, contre 20% dans le reste du parc locatif public).
- Des ménages avec des niveaux de revenus plus modestes : 41% des locataires du parc social dans ces quartiers ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM, contre 17% dans le reste du patrimoine locatif public situé sur l'agglomération.

En revanche, les différences sont plus limitées entre les QPV et le reste du parc s'agissant de l'âge ou de la composition familiale des locataires.

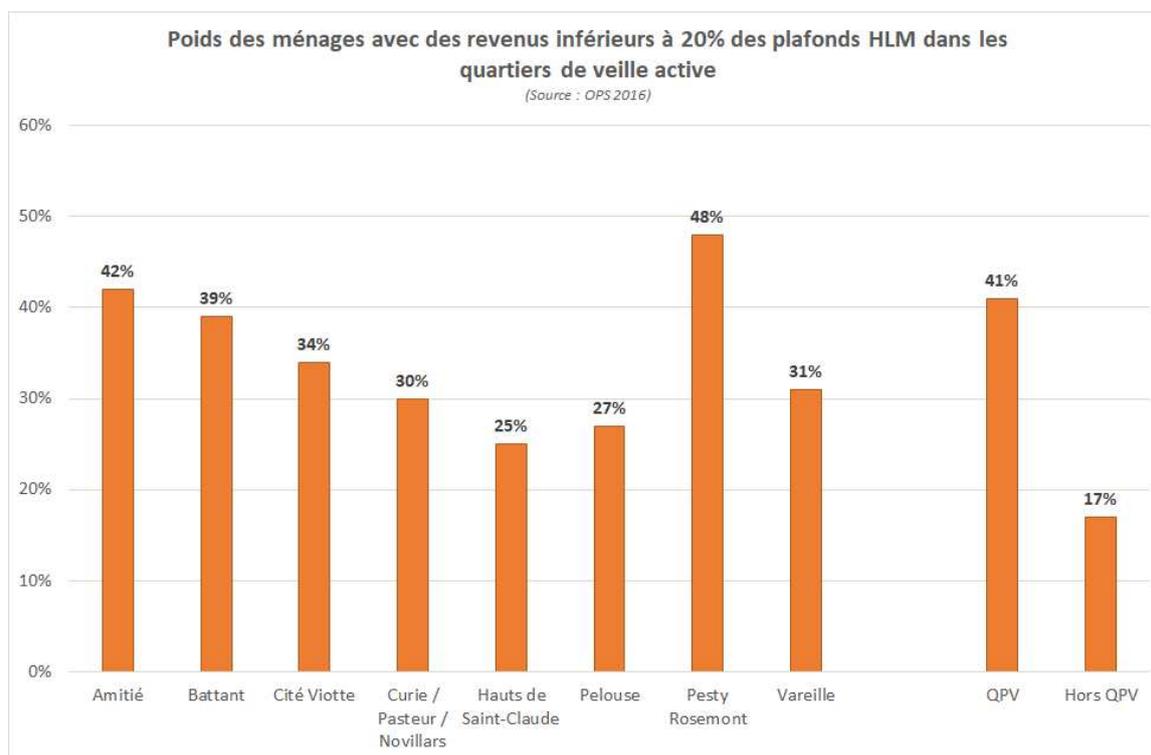
Des différences significatives dans le profil des locataires du parc social entre les quartiers prioritaires eux-mêmes



Le profil des locataires du parc locatif social est différent selon les quartiers prioritaires ; les écarts sont marqués s'agissant de la situation économique et financière des ménages.

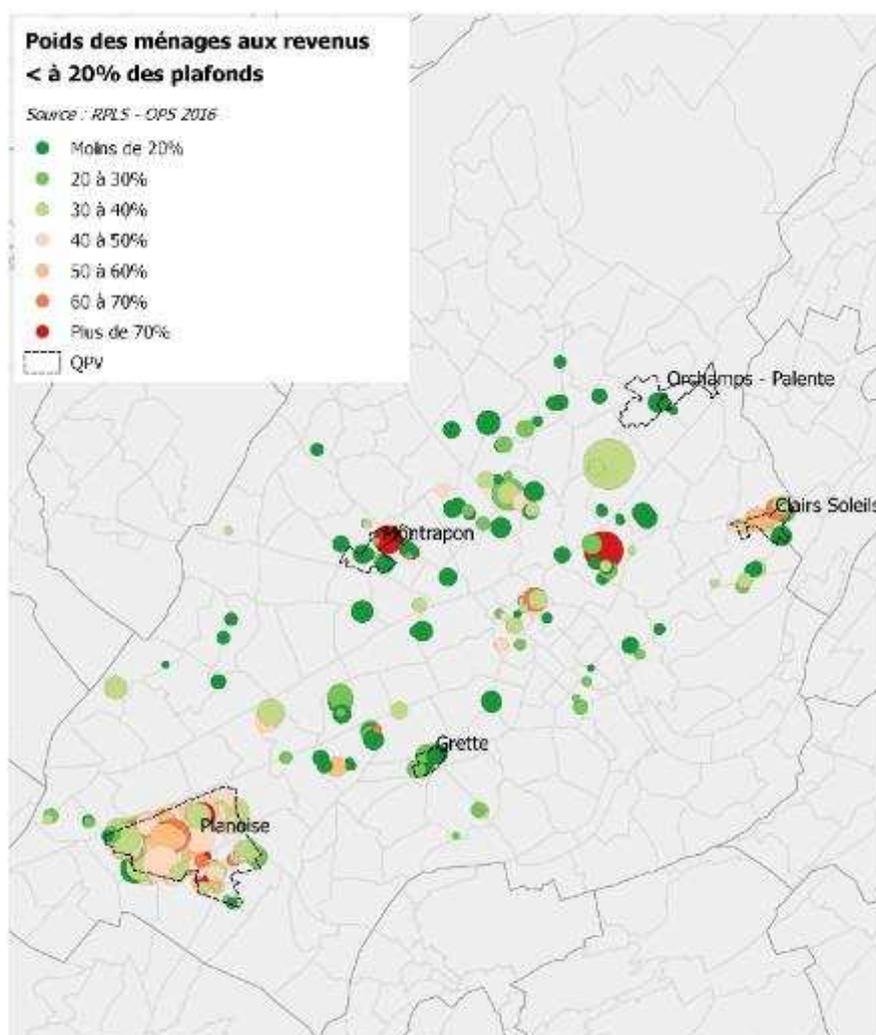
La spécialisation sociale est plus marquée dans les quartiers de la Grette et de Planoise : en 2016, le poids des ménages avec des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM est de 55% pour la Grette et 47% à Planoise., contre 33% à Orchamps-Palente et 36% à Montrapon.

Des locataires avec des profils socio-économiques fragiles dans les quartiers de veille active



Dans les quartiers de veille active de la CAGB, le poids des ménages avec des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM est supérieur à la moyenne constatée hors des quartiers prioritaires. La part des ménages financièrement fragiles varie de manière importante entre les quartiers de veille active : elle est comparable voire supérieure à la moyenne observée en quartier prioritaire sur les quartiers Amitié (42%) et Pesty Rosemont (48%). Elle est également relativement élevée sur les quartiers de Battant, Cité Viotte et Vareille.

Des phénomènes de spécialisation sociale qui se jouent à des échelles fines



Le profil des occupants du parc locatif public, notamment leur situation socio-économique, est très différent d'une résidence à l'autre. Les phénomènes de spécialisation sociale se jouent à des échelles de quartiers mais aussi à des échelles plus fines (résidences, immeubles, cages d'escalier).

Les cartes ci-contre qui indiquent le poids des ménages à bas revenus (revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM) par « programme » pour le parc locatif public met en lumière les ensembles immobiliers et résidences les plus paupérisés. A noter que celles-ci sont majoritairement situées dans les quartiers prioritaires, mais pas uniquement.

Le démarche en cours de construction d'un outil de qualification du parc locatif public et de son occupation à l'échelle des résidences permettra d'affiner ces constats

Les équilibres / déséquilibres d'occupation : synthèse

Équilibres / déséquilibres d'occupation entre les communes et les quartiers du Grand Besançon

Des évolutions démographiques contrastées entre les communes ; 18 communes ont perdu des habitants entre 2008 et 2013, dont Besançon

Un vieillissement de la population qui concerne toutes les communes mais des situations différenciées concernant les équilibres générationnels actuels

Une taille des ménages variable selon les communes, traduisant des fonctions résidentielles différenciées (petits ménages / accueil des familles)

Une forte concentration des ménages à bas revenus au sein de la ville-centre, et des quartiers prioritaires de la politique de la ville

Un parc locatif social qui joue son rôle (fonction très sociale)

Points clés concernant les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Des taux de pauvreté 3 à 4 fois supérieurs à la moyenne de la CAGB

Des ménages plus fragiles socioéconomiquement

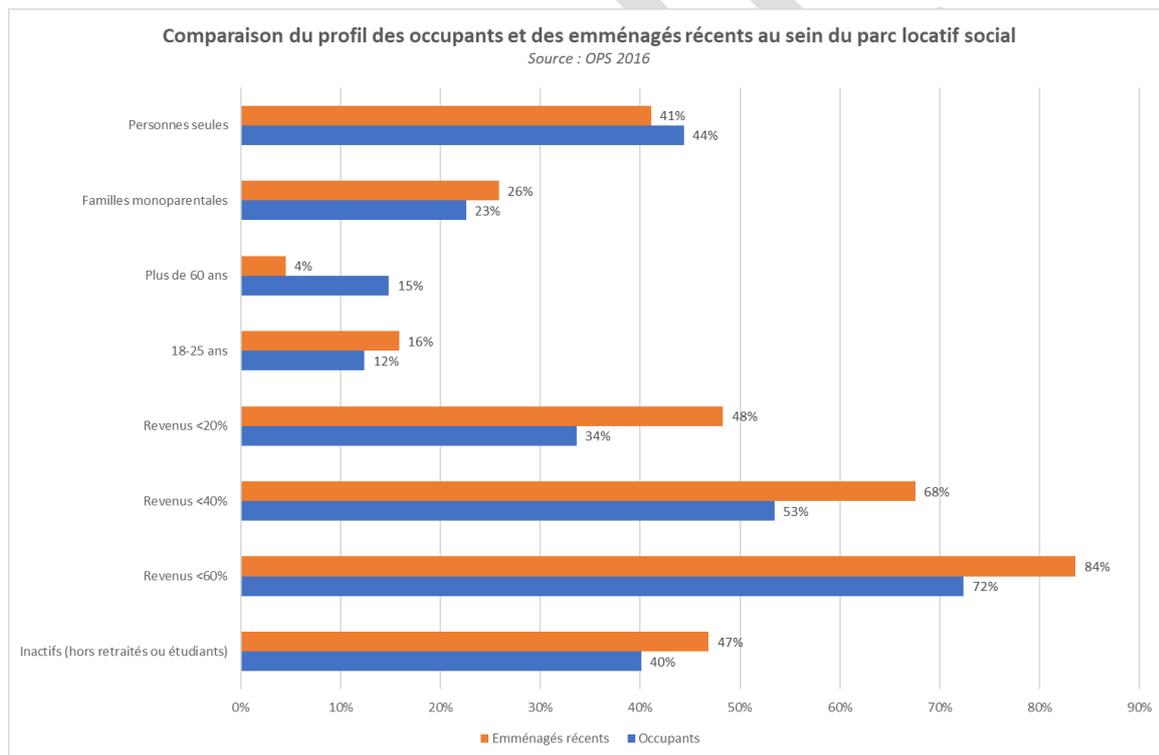
Une paupérisation des entrants dans le parc locatif public plus marquée que dans le reste du patrimoine

Des phénomènes de spécialisation sociale plus ou moins marqués entre les quartiers prioritaires et les résidences

Une très faible pression de la demande

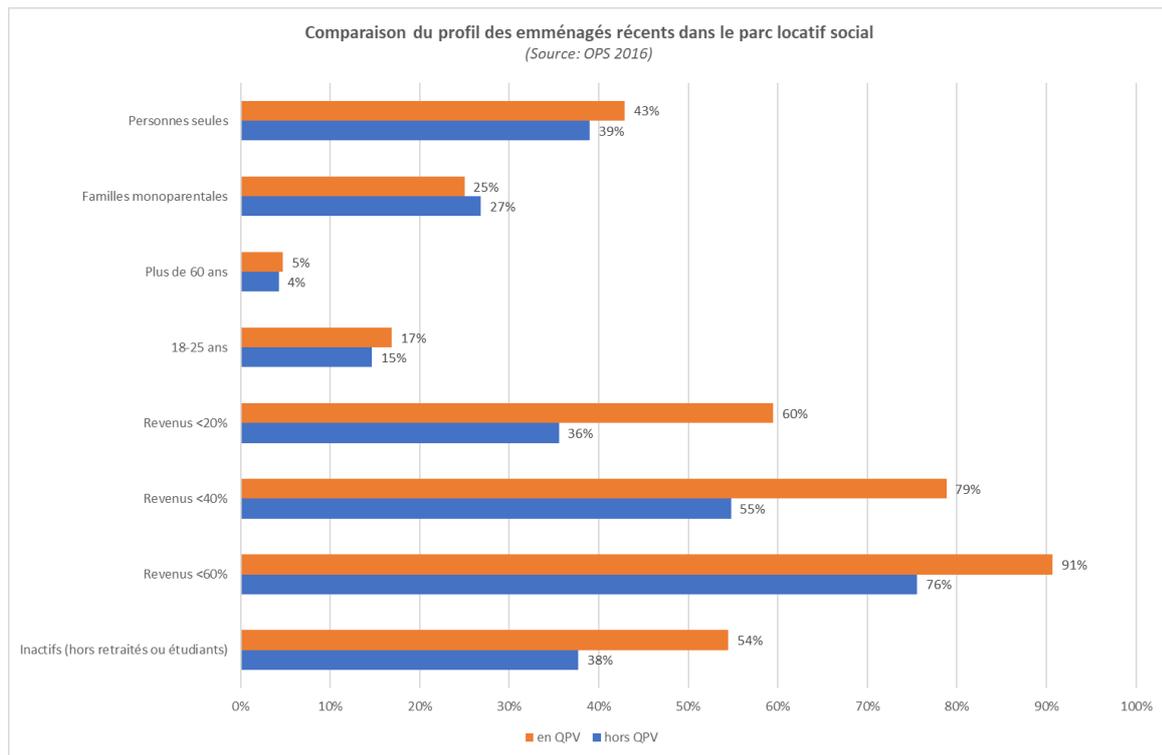
5.3. Des mécanismes à l'œuvre qui contribuent à accentuer la spécialisation sociale dans les secteurs géographiques et segments de parc les plus fragiles

Une paupérisation globale des entrants dans le parc locatif social...



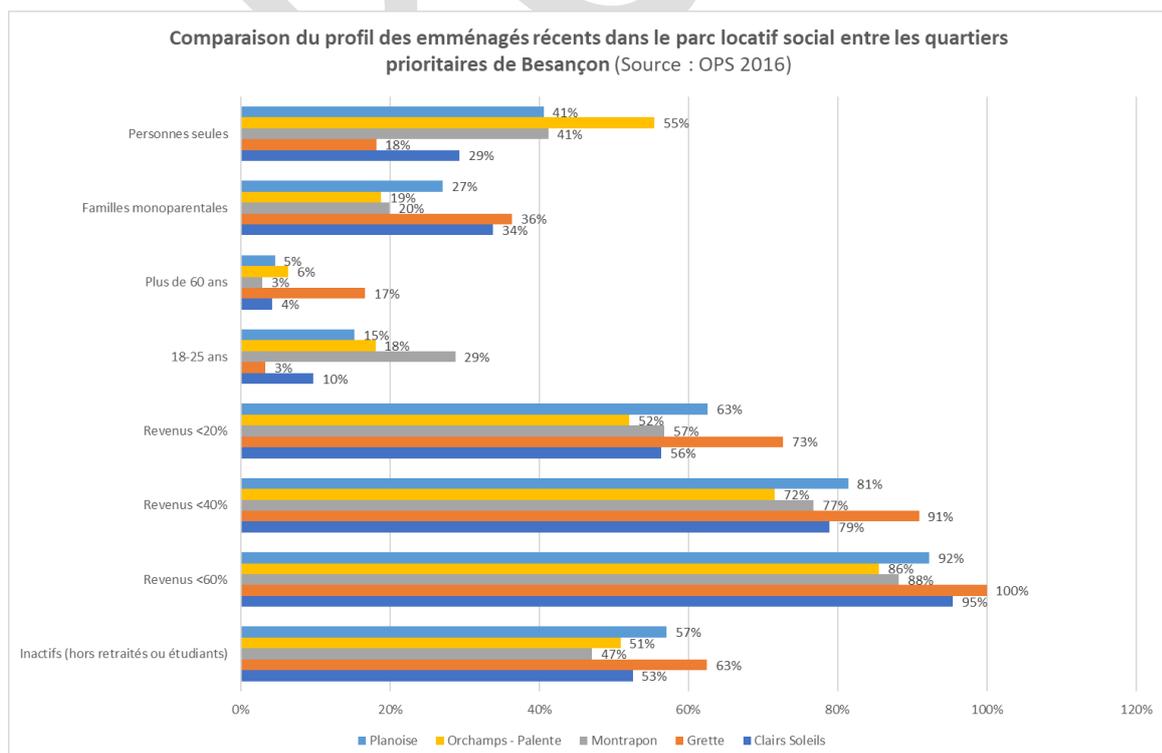
La comparaison du profil des occupants et des emménagés récents met en évidence une paupérisation des entrants dans l'ensemble du parc locatif public : le poids des ménages avec des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM est plus marqué parmi les emménagés récents (48%) que parmi les occupants (34%). Cette paupérisation s'explique notamment par le profil de la demande de logement social qui s'est elle-même précarisée.

...et plus marquée dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville



La paupérisation des emménagés récents est plus marquée dans les quartiers prioritaires : les ménages avec des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM représentent 60% des emménagés récents dans ces quartiers, contre 36% dans le reste du parc locatif public.

Un poids des ménages financièrement fragiles parmi les emménagés récents plus élevés dans les quartiers de Planoise et Grette

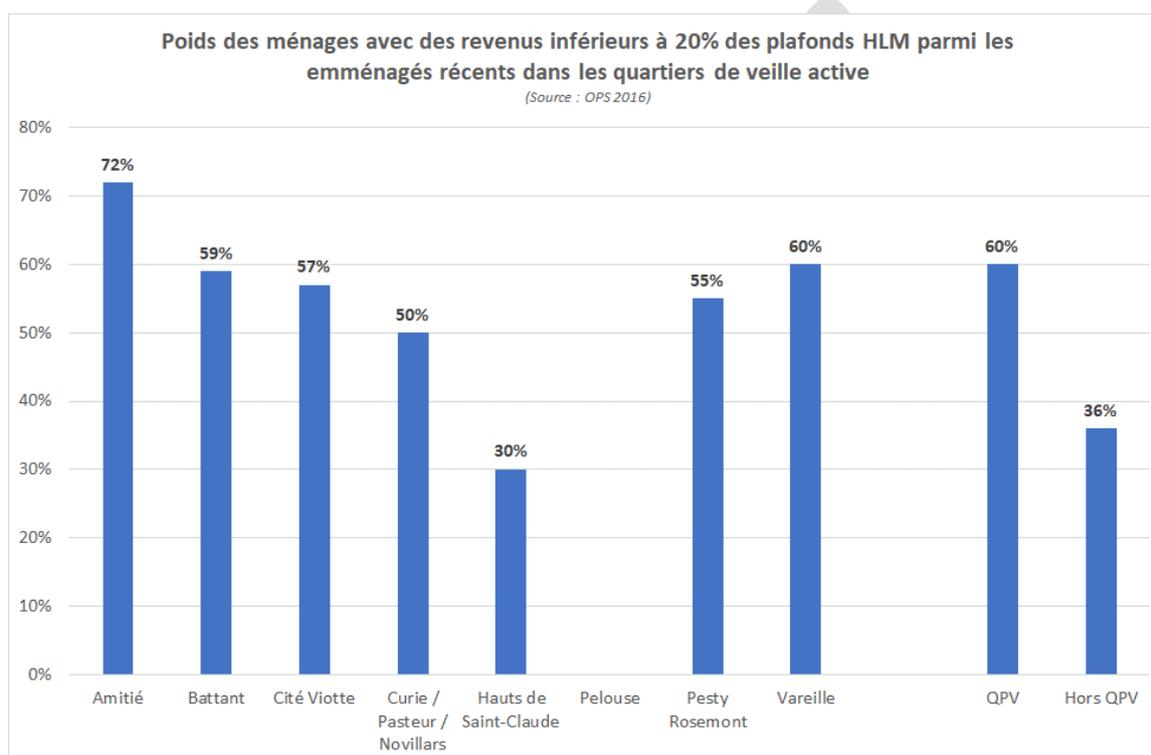


Le degré de fragilité financière des emménagés récents dans le parc locatif public est plus ou moins marqué selon les quartiers prioritaires.

La fragilité financière des emménagés récents est plus marquée sur les quartiers de Planoise (63% des emménagés récents ont des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM) et de la Grette (91% des emménagés récents ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds HLM).

Nb : ces chiffres sont à relativiser sur la Grette compte-tenu du faible volume d'attributions en 2016 (11 emménagés récents)

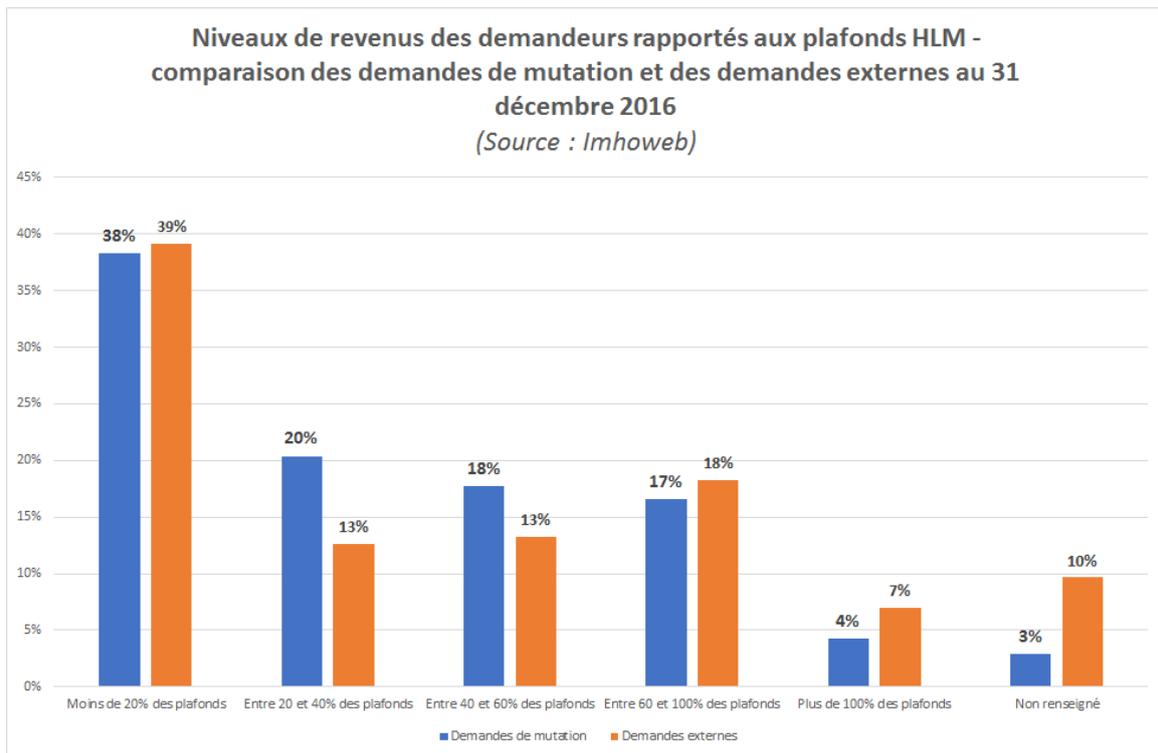
Un poids des ménages financièrement fragiles parmi les emménagés récents également important dans les quartiers de veille active



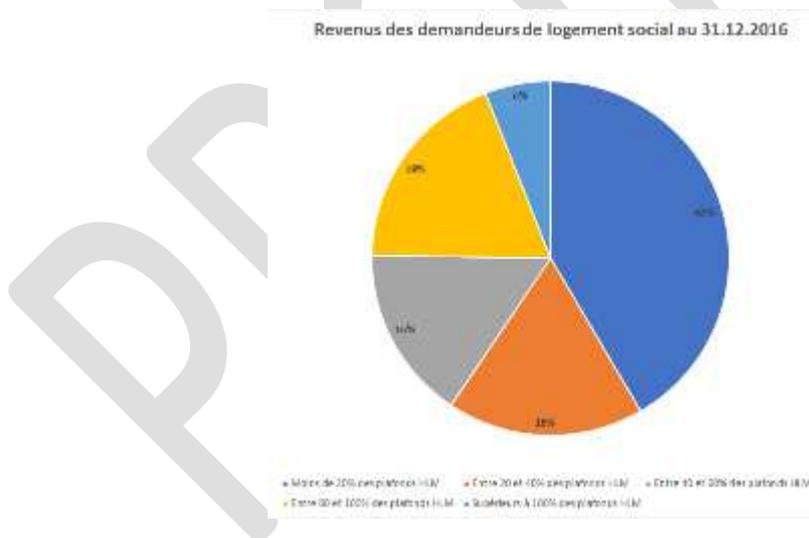
Le degré de fragilité financière des emménagés récents dans le parc locatif public est également significatif dans les quartiers de veille active. Le poids des ménages avec des revenus inférieurs à 20% des plafonds HLM parmi les emménagés récents dépasse les 50% dans tous les quartiers de veille active à l'exception des Hauts-de Saint-Claude, il atteint 72% sur le quartier Amitié.

Nb : concernant Pelouse, le chiffre de 0% est à mettre en relation avec le très faible nombre d'emménagés récents sur ce quartier (2 emménagés récents recensés au travers d'OPS 2016).

Un poids important de ménages modestes parmi les demandeurs de logement social



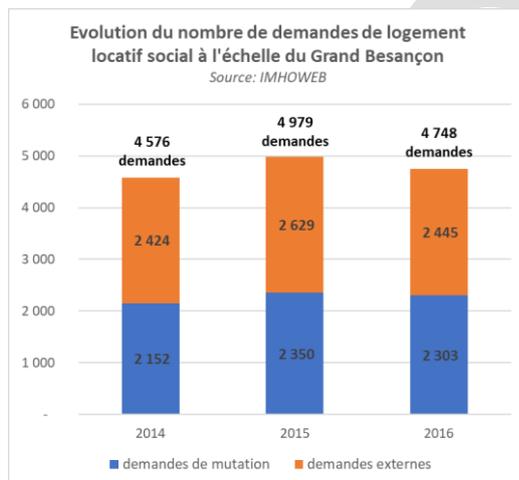
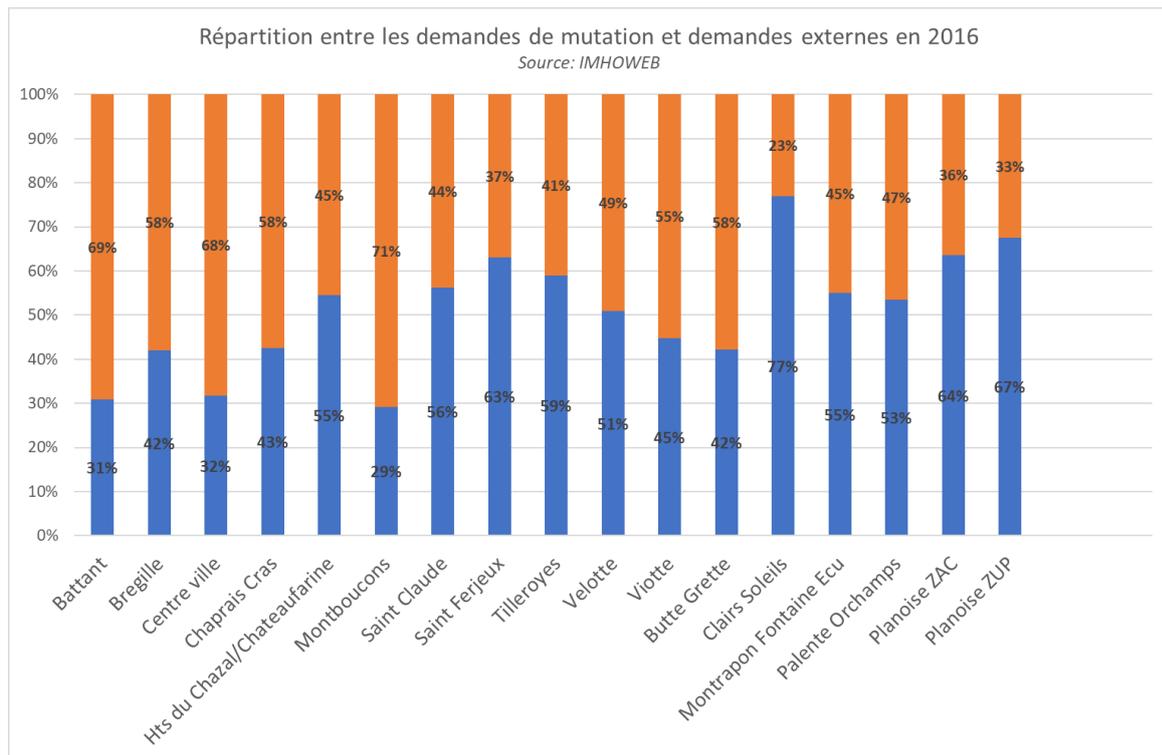
N.B. : point de vigilance dans l'analyse : le pourcentage de non renseignés au sein la demande externe



76% des demandes de mutation et 65% des demandes externes concernent des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, c'est-à-dire éligibles au logement locatif très social (PLA-I).

La demande de logement social est « spécialisée », elle est essentiellement le fait de ménages modestes voire très modestes.

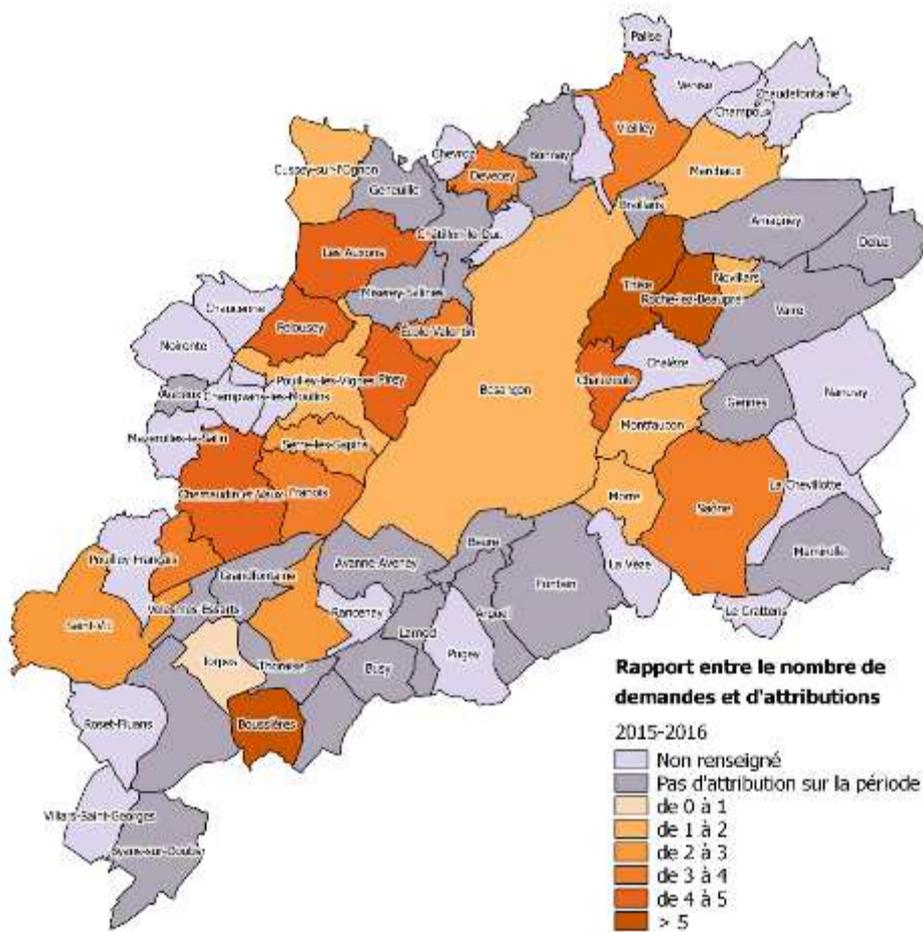
Un poids important des demandes de mutation, en particulier dans les quartiers prioritaires...



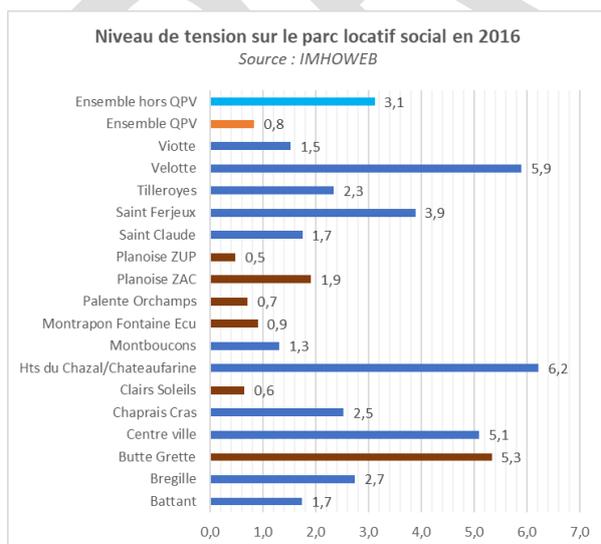
Les demandes de mutation représentent près de la moitié de la demande de logement social (47% en 2014 et 2015), et sont en progression (49% en 2016).

Elles représentent en moyenne 58% des demandes dans les quartiers prioritaires, contre 45% dans les autres quartiers de Besançon. Leur poids est particulièrement élevé dans les quartiers prioritaires, notamment à Clairs-Soleils (77%) et Planoise (64 à 67%).

Une faible tension sur le parc locatif public



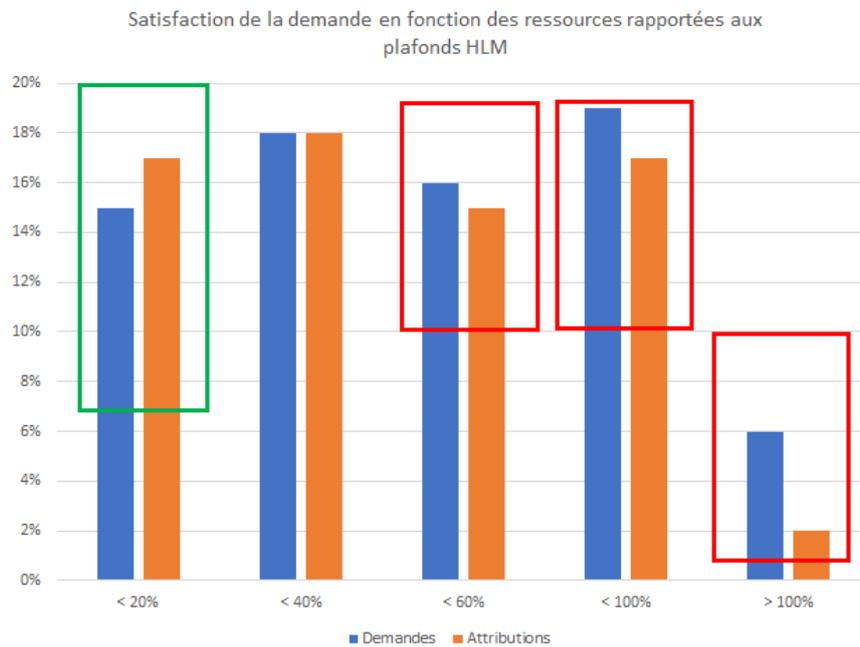
NB : le niveau de tension tel qu'indiqué sur la carte ci-dessus et le graphique ci-contre intègrent ici les demandes de mutation.



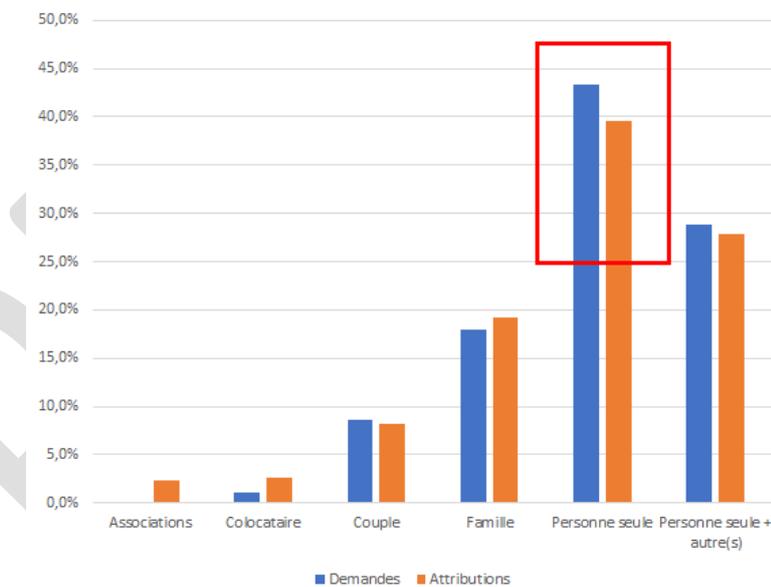
La tension sur le parc locatif social (nombre de demandes rapporté au nombre d'attributions) est faible (1,42 en 2016 pour les demandes externes) ce qui permet globalement de satisfaire plus de deux tiers des demandes.

A noter toutefois que le niveau de tension est très variable selon les communes et les quartiers, et particulièrement faible dans les quartiers prioritaires (moins de 1 demande exprimée pour 1 attribution).

Des profils de demandes à mieux satisfaire pour apporter...



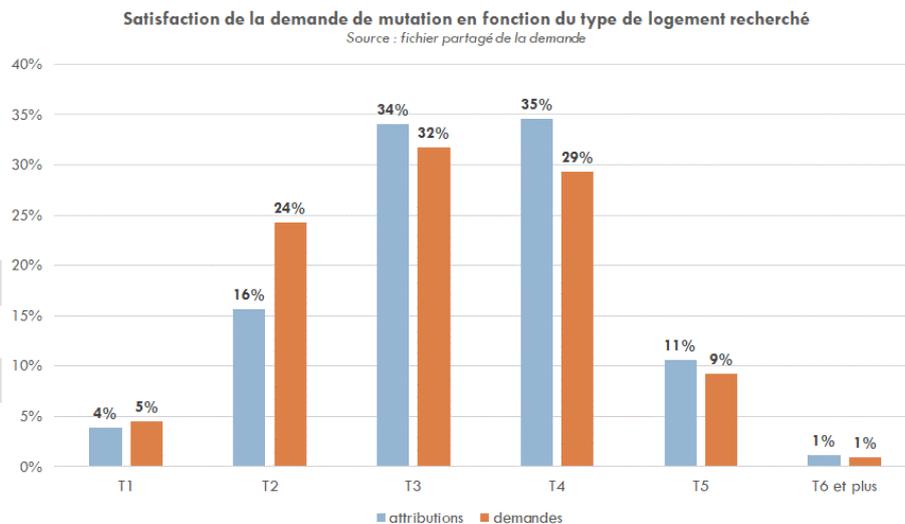
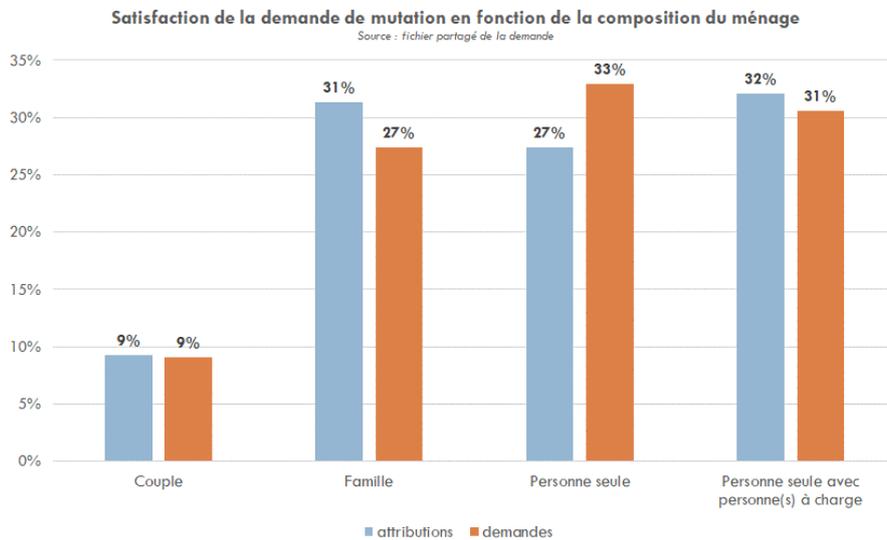
Satisfaction de la demande en fonction de la nature de la demande



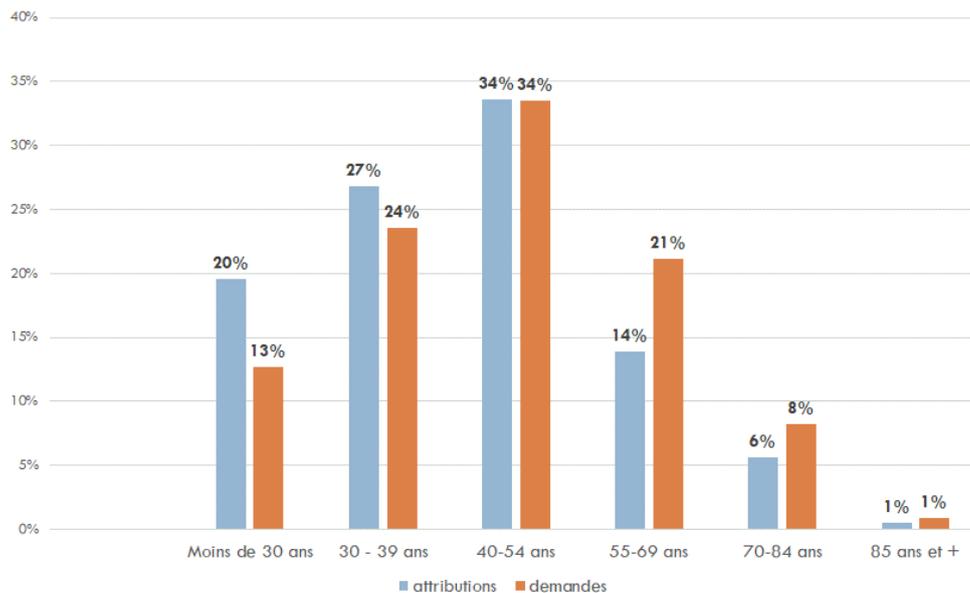
Certaines demandes sont aujourd'hui moins bien satisfaites, alors qu'elles pourraient apporter de la mixité dans le parc locatif social, ce qui est notamment le cas des personnes seules, en particulier des seniors.

... et conserver une mixité de profils de locataires

Les mutations représentent 47% des demandes et 36% des attributions. Le niveau de satisfaction des demandes de mutation est considéré comme relativement satisfaisant par les acteurs locaux. Pour autant, 20% des demandes de mutation ont plus de 2 ans. L'analyse réalisée sur les demandes de mutation a permis de mettre en évidence des profils de demandeurs / de demandes moins bien satisfaits :

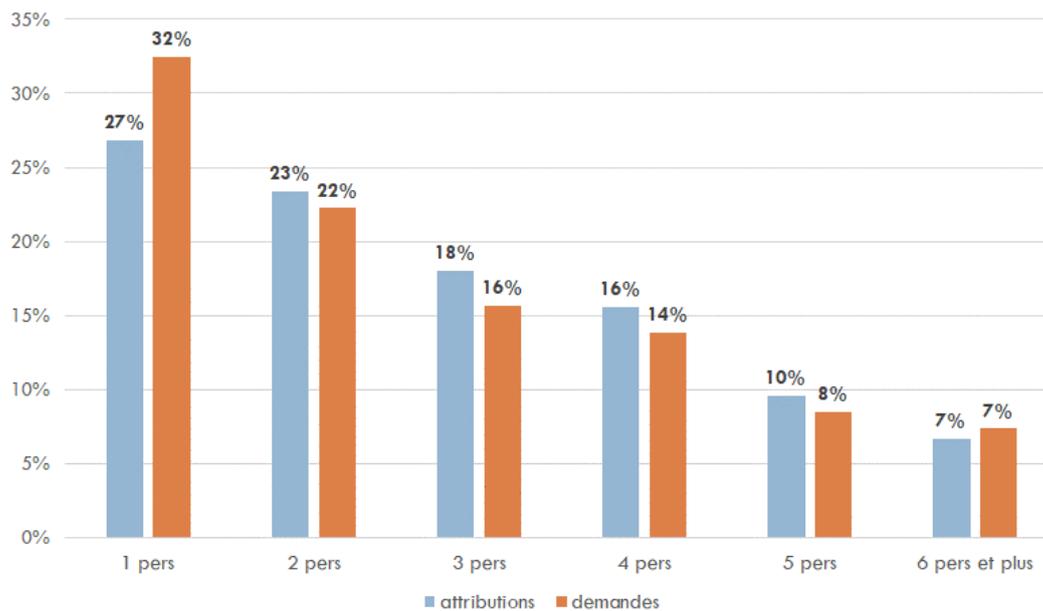


Satisfaction de la demande de mutation en fonction de l'âge du demandeur



Satisfaction de la demande de mutation en fonction de la taille du ménage

Source : fichier partagé de la demande



Des profils de demandeurs / de demandes « bien satisfaites »

- Les moins de 54 ans
- Les familles de 3, 4 et 5 personnes
- Les demandes de T3, T4 et T5

Des profils de demandeurs / de demandes « moins bien satisfaits »

- Les 55-69 ans et plus, en particulier les seniors / retraités
- Les personnes seules
- Les demandes de T2

Lors des ateliers partenariaux, les participants ont souligné que les demandes de mutation étaient des demandes particulières, et pour une partie d'entre elles difficiles à satisfaire (certains ménages font une demande de mutation mais ne souhaitent pas ou rencontrent des difficultés – parfois psychologiques – à s'engager dans un déménagement). De façon générale, les demandeurs de mutation sont plus exigeants que les demandeurs externes, la mutation étant vécue – à juste titre - par les demandeurs comme une étape importante dans un « parcours résidentiel positif ». La mutation doit permettre « d'avoir du mieux », d'améliorer son confort de vie. Ceci explique le souhait d'une partie des demandeurs de mutation d'accéder à un logement neuf, posant la question de l'accessibilité financière de cette offre par rapport aux capacités financières des ménages.

La réponse aux demandes de mutation est par conséquent un sujet complexe et qui est à aborder avec prudence.

Les mécanismes à l'œuvre dans la spécialisation socio-territoriale : synthèse

Un poids important des demandes de mutation

Un poids important des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds au sein des demandeurs ; une demande qui se paupérise

Un niveau de tension de la demande de logement social exprimée relativement faible, en particulier au sein de la ville-centre et dans les quartiers prioritaires

Des demandes globalement bien satisfaites ; a contrario, des demandes moins bien satisfaites et qui pourraient contribuer à diversifier le profil des occupants

Une précarisation globale des entrants dans le parc locatif social, et notamment dans les quartiers prioritaires

6. Annexe : les sujets abordés en atelier

Atelier n°1 (02/10/2017) « **Définition des objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière d'attributions, dont l'application des objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté** ».

Cette rencontre avait pour objectif d'échanger et de construire des propositions concernant les points suivants :

- Etat des lieux concernant les attributions en 2016 et sur le 1er semestre 2017 par rapport aux objectifs de la loi Égalité et Citoyenneté,
- Pertinence de fixer des objectifs complémentaires en QPV,
- Identifier les points de vigilance ou les principes à poser dans le rééquilibrage des attributions ainsi que les leviers mobilisables pour atteindre/maintenir les objectifs d'attribution ou de relogement en dehors des quartiers prioritaires et répondre aux besoins des ménages les plus modestes.

Atelier n°2 (09/10/2017) « **Objectifs et modalités de relogement des publics prioritaires et des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain** »

Cette rencontre avait pour objectif d'échanger et de construire des propositions concernant les points suivants :

- Modalités et objectifs à viser en matière de relogement des publics prioritaires (ancien Accord Collectif Intercommunal) et des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain,
- Méthodologie pour l'identification des publics et objectifs à atteindre au regard de celle appliquée pour l'Accord collectif départemental en cours d'élaboration,
- Conditions de mise en œuvre des objectifs de l'ACI et modalités d'accompagnement des publics prioritaires pendant et après leur relogement.

Atelier 3 (13/10/2017) « **Définition d'une stratégie collective de réponse aux demandes de mutation** »

Cette rencontre avait pour objectif de définir, sur la base d'un diagnostic des demandes de mutation en cours (avec un focus sur les QPV) une stratégie partagée en matière de réponse aux demandes de mutation et d'identifier les leviers de rééquilibrage et ses conditions de mise en œuvre.

Atelier 4 (17/10/2017) « **Modalités de coopération entre les bailleurs sociaux et réservataires** »

Cette rencontre avait pour objectif d'échanger et de construire des propositions concernant les points suivants :

- Coopération bailleurs sociaux / réservataires / collectivités pour élargir le spectre de la demande de logement locatif public,
- Coopération bailleurs sociaux / réservataires / collectivités pour mobiliser l'ensemble des contingents au service d'un meilleur équilibre socio-territorial.

Atelier 5 (20/10/2017) : « **Outils de suivi et d'observation** »

Cette rencontre avait pour objectif d'échanger et de construire des propositions concernant les points suivants :

- Dispositif de gouvernance et de mise en œuvre de la politique intercommunale du logement,
- Accompagnement des Commissions d'Attribution Logements pour faciliter la mise en œuvre et le suivi des objectifs de la politique intercommunale du logement,
- Modalités et outils de pilotage, de suivi et d'observation de la politique intercommunale du logement.

Atelier 6-1 (13/11/2017) « **Définition des indicateurs qualitatifs et quantitatifs permettant la qualification du degré de fragilité du parc** » : sélection partagée d'indicateurs synthétiques permettant la qualification du parc de résidences publiques.

Atelier 6-2 (20/11/2017) « **Fréquence d'actualisation de l'outil qualification du parc et modalités d'usage** ».

Atelier 7 (20/11/2017) : « **Charte communautaire de relogement** »

Il a été choisi de dédier une séance à l'analyse du cadre actuel des relogements, nourrie des enseignements tirés du travail partenarial et de l'étude du marché de l'habitat et du logement.

PROJET