

Extrait du Registre des délibérations du Conseil de Communauté

Séance du 16 décembre 2021

Membres du Conseil de Communauté en exercice : 123

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Mme Anne VIGNOT, Présidente de Grand Besançon Métropole.

Ordre de passage des rapports :

1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63

La séance est ouverte à 19h08 et levée à 22h40

Étaient présents : Besançon : Mme Elise AEBISCHER, Mme Frédérique BAEHR, M. Kévin BERTAGNOLI, M. Nicolas BODIN, Mme Annaïck CHAUVET, M. Sébastien COUDRY, M. Laurent CROIZIER, Mme Marie ETEVENARD, Mme Sadia GHARET, M. Olivier GRIMAITRE, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, Mme Agnès MARTIN, M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET, Mme Anne VIGNOT, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF Beure : M. Philippe CHANEY Bonnay : M. Gilles ORY Boussières : Mme Hélène ASTRIC ANSART Busy : M. Philippe SIMONIN Chalezeule : M. Christian MAGNIN-FEYSOT Champagny : M. Olivier LEGAIN Cussey-sur-l'ognon : M. Jean-François MENESTRIER Deluz : M. Fabrice TAILLARD Devecey : M. Michel JASSEY Ecole-Valentin : M. Yves GUYEN La Vèze : M. Jean-Pierre JANNIN Les Auxons : M. Anthony NAPPEZ (à partir du point 6) Mamirolle : M. Daniel HUOT Mazerolles-le-Salin : M. Daniel PARIS Miserey-Salines : M. Marcel FELT Noiron : M. Claude MAIRE Pelousey : Mme Catherine BARTHELET Pirey : M. Patrick AYACHE Pouilly-Français : M. Yves MAURICE Pouilly-les-Vignes : M. Jean-Marc BOUSSET Pugey : M. Frank LAIDIE (Jusqu'au point 61) Roche-lez-Beaure : M. Jacques KRIEGER Saint-Vit : M. Pascal ROUTHIER Saône : M. Benoit VUILLEMIN Serre-les-Sapins : M. Gabriel BAULIEU Thise : M. Loïc ALLAIN Thoraise : M. Jean-Paul MICHAUD Vieilley : M. Franck RACLOT Villars Saint-Georges : M. Damien LEGAIN Vorges-les-Pins : Mme Maryse VIPREY

Étaient présents en visioconférence : Avanne-Aveney : Mme Marie-Jeanne BERNABEU Besançon : Mme Anne BENEDETTO, Mme Pascale BILLEREY, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET, Mme Claudine CAULET, M. Benoit CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, Mme Lorine GAGLILOLO, M. Abdel GHEZALI, Mme Valérie HALLER, M. Damien HUGUET, M. Aurélien LAROPPE, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT, M. Maxime PIGNARD, M. Yannick POUJET, Mme Karima ROCHDI, Mme Juliette SORLIN, Mme Sylvie WANLIN Byans-sur-Doubs : M. Didier PAINEAU Chalèze : M. René BLAISON Champoux : M. Romain VIENET Champvans-les-Moulins : M. Florent BAILLY Chemaudin et Vaux : M. Gilbert GAVIGNET Franois : M. Emile BOURGEOIS Geneuille : M. Patrick OUDOT Gennes : M. Jean SIMONDON Grandfontaine : M. Henri BERMOND Montferrand-le-Château : Mme Lucie BERNARD Osselle-Routelle : Mme Anne OLSZAK Roset-Fluans : M. Jacques ADRIANSEN Tallenay : M. Ludovic BARBAROSSA Torpes : M. Denis JACQUIN Venise : M. Jean-Claude CONTINI

Étaient absents : Mme Anne BIHR Amagney : M. Thomas JAVAUX Audeux : Mme Françoise GALLIOU Besançon : M. Hasni ALEM, M. Guillaume BAILLY, M. Fabienne BRAUCHLI, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Julie CHETTOUH, M. Philippe CREMER, M. Cyril DEVESA, M. Ludovic FAGAUT, M. Pierre-Charles HENRY, M. Jamel-Eddine LOUHKIAR, M. Jean-Hugues ROUX, Brailans : M. Alain BLESSEMILLE Chauconne : Mme Valérie DRUGE Chevroz : M. Franck BERNARD Châtillon-le-Duc : Mme Catherine BOTTERON Dannemarie-sur-Crête : Mme Martine LEOTARD Fontain : Mme Martine DONEY La Chevillotte : M. Roger BOROWIK Larnod : M. Hugues TRUDET Le Gratteris : M. Cédric LINDECKER Marchaux-Chaufontaine : M. Patrick CORNE Merey-Vieilley : M. Philippe PERNOT Montfaucon : M. Pierre CONTOZ Morre : M. Jean-Michel CAYUELA Nancy : M. Vincent FIETIER Novillars : M. Bernard LOUIS Palise : M. Daniel GAUTHEROT Rancenay : Mme Nadine DUSSAUCY Vaire : Mme Valérie MAILLARD Velesmes-Essarts : M. Jean-Marc JOUFFROY

Secrétaire de séance : M. Olivier GRIMAITRE

Procurations de vote : F.GALLIOU à C.MAIRE, M-J.BERNABEU à J-P.MICHAUD, H.ALEM à C.LIME, G.BAILLY à M.LEMERCIER, A.BENEDETTO à S.GHARET, P.BILLEREY à O.GRIMAITRE, F.BOUSSO à F.PRESSE, N.BOUVET à A.MARTIN, F.BRAUCHLI à A.POULIN, C.CAULET à J-E.LAFARGE, A.CHASSAGNE à A.TERZO, J.CHETTOUH à M.ZEHAF, P.CREMER à K.BERTAGNOLI, B.CYPRIANI à J-E.LAFARGE, K.DENIS-LAMIT à C.VARET, C.DEVESA à M.ETEVENARD, L.FAGAUT à M.LAMBERT, L.GAGLILOLO à A.POULIN, A.GHEZALI à S.COUDRY, V.HALLER à N.SOURISSEAU, P. HENRY à C. VARET, D. HUGUET à F. PRESSE, A. LAROPPE à A. CHAUVET, JE. LOUHKIAR à M. LAMBERT, C. MICHEL à S. COUDRY, MT. MICHEL à N. SOURISSEAU, L.MULOT à C.WERTHE, M.PIGNARD à C.WERTHE, Y.POUJET à N.BODIN, K.ROCHDI à C.BARTHELET, J-H.ROUX à N.BODIN, J.SORLIN à F.BAEHR, S.WANLIN à F.BAEHR, A.BLESSEMILLE à J.KRIEGER, R.BLAISON à C.MAGNIN-FEYSOT, R.VIENET à C.MAGNIN-FEYSOT, F.BAILLY à O.LEGAIN, C.BOTTERON à M.FELT, V.DRUGE à P.AYACHE, G.GAVIGNET à C.BARTHELET, F.BERNARD à J-F.MENESTRIER, M.LEOTARD à J-M.BOUSSET, M.DONEY à B.VUILLEMIN, E.BOURGEOIS à D.PARIS, P.OUDOT à G.ORY, J.SIMONDON à B.VUILLEMIN, R.BOROWIK à J-P.JANNIN, H.TRUDET à P.SIMONIN, C.LINDECKER à F.LAIDIE, A.NAPPEZ (jusqu'à la question 5) à Y.GUYEN, P.CORNE à F.TAILLARD, P.PERNOT à F.RACLOT, P.CONTOZ à J-P.JANNIN, L.BERNARD à J-P.MICHAUD, J-M.CAYUELA à D.HUOT, V.FIETIER à D.HUOT, B.LOUIS à F.TAILLARD, A.OLSZAK à P.CHANEY, D.GAUTHEROT à G.ORY, N.DUSSAUCY à J-M.BOUSSET, J.ADRIANSEN à D.LEGAIN, A.BIHR à P.ROUTHIER, L.BARBAROSSA à Y.GUYEN, D.JACQUIN à M.VIPREY, V.MAILLARD à L.ALLAIN, J-M.JOUFFROY à Y.MAURICE, J-C.CONTINI à F.RACLOT.

Délibération n°2021/005964

Rapport n°59 - Programme Local de l'Habitat – Orientations qualitatives, production de logements et macro-territorialisation.

Programme Local de l'Habitat – Orientations qualitatives, production de logements et macro-territorialisation – Cadre d'intervention d'aide au logement sur fonds propres

Rapporteur : M. Pascal ROUTHIER, Vice-Président

Commission : Cohésion et solidarités, habitat, logement et Contrat de Ville

Inscription budgétaire

Sans incidence budgétaire

Résumé :

La révision du PLH 2013-2019 a permis d'établir un diagnostic sur la base duquel ont été proposés en comité de pilotage PLH le 4 novembre :

- Des orientations qualitatives
- Un volume de logements à produire
- Une « macro-territorialisation »

Par ailleurs, le PLH 2013-2019, prorogé de deux ans, ne sera plus exécutoire à compter du 16 décembre 2021 ; durant la révision de ce Programme, il est proposé de prolonger le cadre d'intervention de Grand Besançon Métropole en matière d'aide au logement sur fonds propres.

I – Rappel des points saillants du diagnostic

- Un territoire qui a livré 1 200 logements par an entre les deux derniers millésimes de recensement... Une production en baisse depuis l'arrêt du Pinel et une augmentation constatée des prix du foncier,
- Une production monotypée (logements en investissement locatif sur la ville centre et pavillons de plein pied ailleurs) qui ne permet pas un maintien des familles actives avec enfants à l'échelle de GBM,
- Un marché qui se développe en troisième couronne dans les EPCI limitrophes de GBM,
- Une offre neuve en Pinel ayant fortement concurrencé le parc locatif ancien (développement de la vacance sur le centre-ville de Besançon),
- Des besoins en logements endogènes importants, auxquels le territoire répond de plus en plus difficilement compte tenu de l'évolution des prix et des caractéristiques de l'offre.

II – Orientations qualitatives

- Recréer des parcours résidentiels complets (nouvelle offre / besoins)
- Intégrer l'habitat dans son environnement (bio climatique, formes intermédiaires, usages...)
- Réinvestir le parc existant
- Renforcer l'articulation entre les projets de territoire et les outils (EPF, OFS, ...)
- Renforcer la capacité d'ingénierie sur GBM

III. Volume de logements à produire

Un scénario à 900 est proposé par le COPIL.

Faute de logements adaptés aux besoins, bon nombre de jeunes ménages s'installent dans les communautés de communes périphériques. Afin de mieux répondre au besoin en logement et ainsi freiner le déficit migratoire, il est proposé de produire 900 logements par an en moyenne sur la durée du PLH.

- Avec un scénario à 900, on produit moins que dans le passé. Mais on développe des produits en meilleure cohérence avec les besoins, ce qui permet de réduire les effets de l'étalement urbain.
- Ce scénario est proche des perspectives basses du SCOT et est un peu au-dessus des dernières perspectives fixées par l'Etat... mais celles-ci ne permettent pas de résorber le déficit d'attractivité vis-à-vis des EPCI limitrophes.

- A l'examen de l'ensemble des projets envisagés par les communes sur la période du PLH, l'objectif correspond au nombre de logements pouvant être livrés dans les 6 prochaines années (voir plus loin).

Le PLH doit préciser les volumes de construction envisagés territorialement, à l'échelle de la commune. Néanmoins, le raisonnement nécessite de dépasser la logique du nombre, la question sous-jacente consistant à s'interroger sur les perspectives démographiques territorialisées et se demander pour quels ménages on développe une offre nouvelle.

IV. Répartition Ville centre – communes

Un scénario de répartition a été élaboré en s'appuyant sur la capacité potentielle des territoires à produire le volume de logements attendus en vue de répondre au besoin des ménages selon leurs caractéristiques. En particulier, l'accueil de familles et le maintien de la répartition démographique constituent un objectif pour la ville centre.

Il en ressort que la contribution de Besançon pourrait être a minima de 50%, celle du cœur d'agglomération défini par le SCoT en révision (Besançon et 9 communes limitrophes) a minima de 61%, ce qui revient à dire que les autres territoires contribuent à hauteur de 39% a maxima. Ces chiffres seront ajustés afin de garantir le respect des objectifs démographiques (composition des ménages, etc.).

En arrêtant ces décisions, GBM peut poursuivre le travail de territorialisation à l'échelle des bassins de proximité dans un premier temps, puis à l'échelle de la commune. Le travail sur la répartition des logements par segments (conventionnés, en accession...) peut ainsi se poursuivre. Parallèlement, l'élaboration d'un programme d'actions assorti de fiches actions et de scénarios financiers peut se poursuivre.

V. Prolongement du cadre d'intervention des aides sur fond propre de Grand Besançon Métropole jusqu'à adoption du 7^e Programme Local de l'Habitat

Conformément aux objectifs et orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2013-2019, Grand Besançon Métropole intervient financièrement sur fonds propres avec des aides en matière de logements rattachées à la commission 3. Le cadre d'intervention de ces aides s'est vu prolongé de deux ans afin de s'inscrire dans le calendrier du PLH, lequel s'est vu prorogé de deux ans par délibération du 16 décembre 2019 jusqu'au 16 décembre 2021.

Le PLH actuellement en cours de révision ne peut légalement pas être prorogé une nouvelle fois. Ainsi, Grand Besançon Métropole ne disposera plus de PLH exécutoire à compter du 17 décembre 2021. Afin d'assurer la continuité de la politique locale de l'habitat sur le territoire après la fin de validité exécutoire du 6^e PLH, il est proposé de maintenir les conditions de financement jusqu'à adoption du 7^e PLH (attendu fin 2022). Les aides concernées interviennent dans le domaine :

De l'habitat public visant :

- Le soutien à la construction de logements locatifs publics
- Le soutien à la réhabilitation énergétique des logements locatifs publics

De l'habitat privé visant le financement des projets de rénovation thermique des logements, et qui concerne :

- Les propriétaires occupants aux ressources qualifiées de modestes ou des très modestes (subventions « AAPEL PO »)
- Les propriétaires occupants aux ressources qualifiées d'intermédiaires (primes « PAMELA »)
- Les propriétaires bailleurs qui réalisent la rénovation thermique de logements qui seront conventionnés après travaux (subventions « AAPEL PB »)
- Les copropriétés (« POPAC » et subventions « Aide à la décision »)
- Les logements des communes (subventions « PALULOS »)
- Les logements indignes (programme départemental « RHI »)

Il est proposé d'arrêter le programme d'aide à l'accession à la propriété sous sa forme actuelle (subventions « AAP » et financement de l'ADIL25 relatif à cette aide), les modalités de celui-ci n'étant plus satisfaisantes.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté donne un avis sur :

- les cinq orientations qualitatives fondatrices du PLH ;
- le volume de logements à produire fixé à 900 / an ;
- la macro-territorialisation proposant de répartir les objectifs à hauteur de 50 % *a minima* pour Besançon, 61 % pour le cœur d'agglomération incluant Besançon, 39 % *a maxima* devant être répartis entre les autres territoires du Grand Besançon, dans l'esprit indiqué dans le rapport ;
- le prolongement du cadre d'intervention des aides sur fond propre de Grand Besançon Métropole jusqu'à adoption du 7^e Programme Local de l'Habitat.

Pour extrait conforme,

Le Vice-Président suppléant,

Gabriel BAULIEU
1^{er} Vice-Président

Pour : 120

Contre : 0

Abstention* : 0

Conseillers intéressés : 0

**Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.*

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2022-2027

Comité de pilotage

Phase orientations

4 novembre 2021

Rappel des points saillants du diagnostic

- Un territoire qui a livré 1200 logements par an entre les deux derniers millésimes de recensement... Une production en baisse depuis l'arrêt du Pinel et une augmentation constatée des prix du foncier
- Une production monotypée (logements en investissement locatif sur la ville centre et pavillons de plein pied ailleurs)...
- qui ne permet pas un maintien des familles actives avec enfants à l'échelle de GBM
- Un marché qui se développe en troisième couronne dans les EPCI limitrophes de GBM
- Une offre neuve en Pinel ayant fortement concurrencé le parc locatif ancien (développement de la vacance sur le centre ville de Besançon)
- Des besoins en logements endogènes importants, auxquels le territoire répond de plus en plus difficilement compte tenu de l'évolution des prix et des caractéristiques de l'offre

Orientations qualitatives

Scénario de production de logements global

Orientations programmatiques et
territoriales

Enjeux

Accentuer l'offre intermédiaire à destination des familles et des salariés primo-accédants afin de limiter leur report en dehors du territoire.

Renforcer le rééquilibrage de l'offre sociale en dehors de la ville-centre et en-dehors des QPV, notamment à travers le choix des sites de reconstitution du NPNRU

Répondre à une demande locative sociale plus accentuée pour les petits ménages par le développement de petites typologies

Conforter le rôle des logements communaux comme étape dans le parcours résidentiel des ménages, notamment dans les secteurs ruraux

Développer une offre intermédiaire à destination des personnes âgées avec des prix adaptés aux capacités des ménages.

Mieux cibler les besoins pour définir l'offre à développer à destination des jeunes, des personnes en situation de handicap, des plus précaires...

Répondre à la problématique de sédentarisation des gens du voyage via le développement d'une offre de places et de l'accompagnement spécifique de ces ménages

Orientation 1

Recréer des parcours résidentiels complets

Enjeux

Encourager des opérations qui prennent en compte les défis environnementaux et climatiques de demain

Construire autour des pénétrantes vertes pour favoriser les couloirs d'aération et ainsi réduire les îlots de chaleur.

Garantir des aménités urbaines suffisantes pour toutes les opérations en dehors de la ville-centre (commerces, équipements de proximité..)

Encourager l'innovation dans le logement afin qu'il s'adapte à l'évolution des besoins (modularité, pièce en plus, habitat participatif...)

Privilégier les projets économes en foncier, bien insérés architecturalement (notamment dans les petites communes) et/ou en acquisition/amélioration

Faire évoluer le mode de production, aujourd'hui essentiellement tourné vers la maison individuelle et consommateur d'espace

Orientation 2

Intégrer l'habitat dans son environnement (bio climatique, formes intermédiaires, usages...)

Enjeux

Lutter contre la vacance (9% des RP), en particulier celle de longue durée.

Répondre aux ménages éligibles aux dispositifs de l'ANAH (13% des ménages)

Faciliter la mise en œuvre d'opérations complexes en centre-bourg, favorisant une déqualification croissante du parc

Garantir la mise en œuvre opérationnelle des différents dispositifs (ACDV, permis de louer, POPAC, OPAH, MOUS...) et faciliter leur lisibilité par les citoyens.

Réviser les modalités d'intervention financière, à la fois pour conforter le succès des dispositifs existants (AAPEL et PAMELA) et permettre l'atteinte des objectifs fixés par le PCAET.

Mener un travail partenarial avec le SLIME - PTRE (en interservices et en inter opérateurs) pour une montée en puissance des interventions

Poursuivre la réhabilitation du parc social, dont près de la moitié est en étiquette énergétique <D.

Orientation 3

**Réinvestir le parc existant
(privé et public)**

Enjeux

Profiter de la simultanéité des procédures (révision/élaboration) pour écrire un projet de développement ambitieux, et ce à travers des outils cohérents et un décloisonnement des services

Positionner Grand Besançon Métropole comme animateur d'une stratégie d'ensemble (insertion urbaine, diversité des programmes, optimisation foncière).

Des mises en réserve foncière à anticiper sur un temps de transition entre le mode de production extensif vers les cœurs de bourg et centres villes, afin d'éviter une accélération des hausses de prix sur les terrains en détachement

Développer des opérations différentes, devant permettre un changement de cap sur le plan qualitatif sur les fonciers aménagés

Orientation 4

**Renforcer l'articulation entre
les projet de territoire et les
outils (EPF, OFS, ...)**

Enjeux

Rechercher l'optimisation des ressources (humaines, financières, foncières) en passant d'une logique de guichet à une logique projet.

Accompagner les communes dans la définition et le montage de leur projet: donner une vision sur les produits, innovations, montages, procédures, prix de revient...

Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l'habitat

Affirmer le rôle de chef de file de l'Habitat du Grand Besançon auprès des partenaires et des communes

Orientation 5

**Renforcer la capacité
d'ingénierie sur GBM**

Les 5 orientations du PLH 2022-2027

Préambule : Produire autrement

- 1) **Recréer des parcours résidentiels complets (nouvelle offre / besoins)**
- 2) **Intégrer l'habitat dans son environnement (bio climatique, formes intermédiaires, usages...)**
- 3) **Ré investir le parc existant**
- 4) **Renforcer l'articulation entre les projets de territoire et les outils (EPF, OFS, ...)**
- 5) **Renforcer la capacité d'ingénierie sur GBM**

Orientations qualitatives

Scénario de production de logements global

Orientations programmatiques et
territoriales

Méthode de construction du point mort

Le point mort permet de déterminer **le niveau de production de logements qui correspond à la stabilité démographique**

Il est calculé à partir de 4 postes qui correspondent à différents besoins :

Evolution de la structure et de la taille des ménages



Renouvellement du parc de logements



Occupation à titre non-principale



Fluidité du marché

- Vieillessement
- Evolution des modes de cohabitation (augmentation des séparations, diminution de la vie en couple chez les jeunes, diminution de la cohabitation intergénérationnel)
- Evolution structurelle de la cellule familiale (familles de moins en moins nombreuses)

- Démolitions liées à un projet d'aménagement ou à un projet immobilier
 - Transformations de logements en bureaux
 - Logements non-occupables (vétusté...)
 - Divisions de maisons ou d'appartements
 - Transformation de commerces ou de locaux industriels en logements
- Lgts retirés du marché
- Lgts non neufs remis sur le marché

- Résidences secondaires
- Logements occasionnels

- Une vacance liée à la rotation (ou vacance frictionnelle) dans les logements (délai de relocation ou de revente)
- Une vacance technique pour réhabilitation lourde ou démolition, génère des besoins en logements supplémentaires en cas de relogement des ménages

Mode de calcul global des besoins en logement pour un territoire

1

Besoins liés au point mort

2

Besoins liés à l'accroissement démographique

3

Besoins en stock :

Les besoins en stock correspondent au **développement d'une offre de logements permettant de répondre au mal logement**

- Une estimation faite par la DREAL pour le territoire qui correspond à 110 logements par an (657 sur une durée de 6 ans) qu'il nous semble intéressant de prendre en compte
- Ces 110 logements pourront être répartis à 50% dans le neuf et 50% dans le parc existant rénové.
- Cette offre de logements répond aux populations présentes sur le territoire et n'a donc pas d'impact sur l'objectif démographique

Total

Nombre de logements à produire dans la durée du PLH

Scénario 1 « tendanciel / objectif du précédent PLH »

Décomposition du besoin

GBM : scénario tendanciel	Moy. annuelle
Desserrement	300
Renouvellement (démolition – restructuration)	155
Vacants	270
Résidences secondaires	75
POINT MORT	800
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	270
<i>BONUS BESOINS EN STOCK (dans le neuf)</i>	<i>55</i>
TOTAL SCENARIO	1 125 logements/an

Incidences

Prospective démographique :

- Maintien croissance démographique (+0,27% par an)
- Maintien déficit migratoire, dont familles avec enfants (-0,11%)
- Maintien desserrement des ménages, y compris sur Besançon où la taille moyenne des ménages est désormais en dessous de 2 personnes par ménage

Prospective mobilité :

- Poursuite accroissements des déplacements domicile travail

Prospective marché :

- Sur Besançon les opérateurs réalisent des produits en défiscalisation (personnes âgées) + maintien offre locative privée via les investisseurs institutionnels (sans le bénéfice du Pinel) + promotion privée accession
- Progression soutenue du parc de logements vacants
- Hors Besançon, développement des lotissements mais dont les prix continuent d'augmenter

Prospective foncière :

- Forte mobilisation du foncier et des opérations programmées
- Rétenion foncière des propriétaires de grandes parcelles en zone U (faible découpage parcellaire par les propriétaires sur leur parcelle d'habitation)

Adaptation du scénario vis-à-vis de la production 2017-2021:

- Le scénario tendanciel est supérieur de près de 200 logements au rythme de logements construits au cours des 5 dernières années. **Cela suppose d'accélérer la production sur la période 2022-2028, autour de 1 400 logements par an pour atteindre l'objectif démographique.**

Scénario médian

Décomposition du besoin

GBM : scénario médian	Moy. annuelle
Desserrement	280
Renouvellement (démolition – restructuration)	180
Vacants	-30
Résidences secondaires	70
POINT MORT*	500
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	345
<i>BONUS BESOINS EN STOCK (dans le neuf)</i>	<i>55</i>
TOTAL SCENARIO	900 logements par an

* Besoins en logements hors croissance démographique (point mort) réduit du fait d'un arrêt de la progression du parc vacant et même d'une reconquête de la vacance.

Incidences

Prospective démographique :

- Croissance de population de 0,34% par an, un peu au dessus de la tendance passée 0,27% en raison d'un solde migratoire revenu à l'équilibre
- ... un peu en dessous de la perspective à 20 ans du SCOT (0,4% par an a minima) mais reposant sur un objectif de production plus important

Prospective mobilité :

- Arrêt de la progression des navettes domicile travail GBM / hors GBM (frein à l'étalement urbain hors GBM)

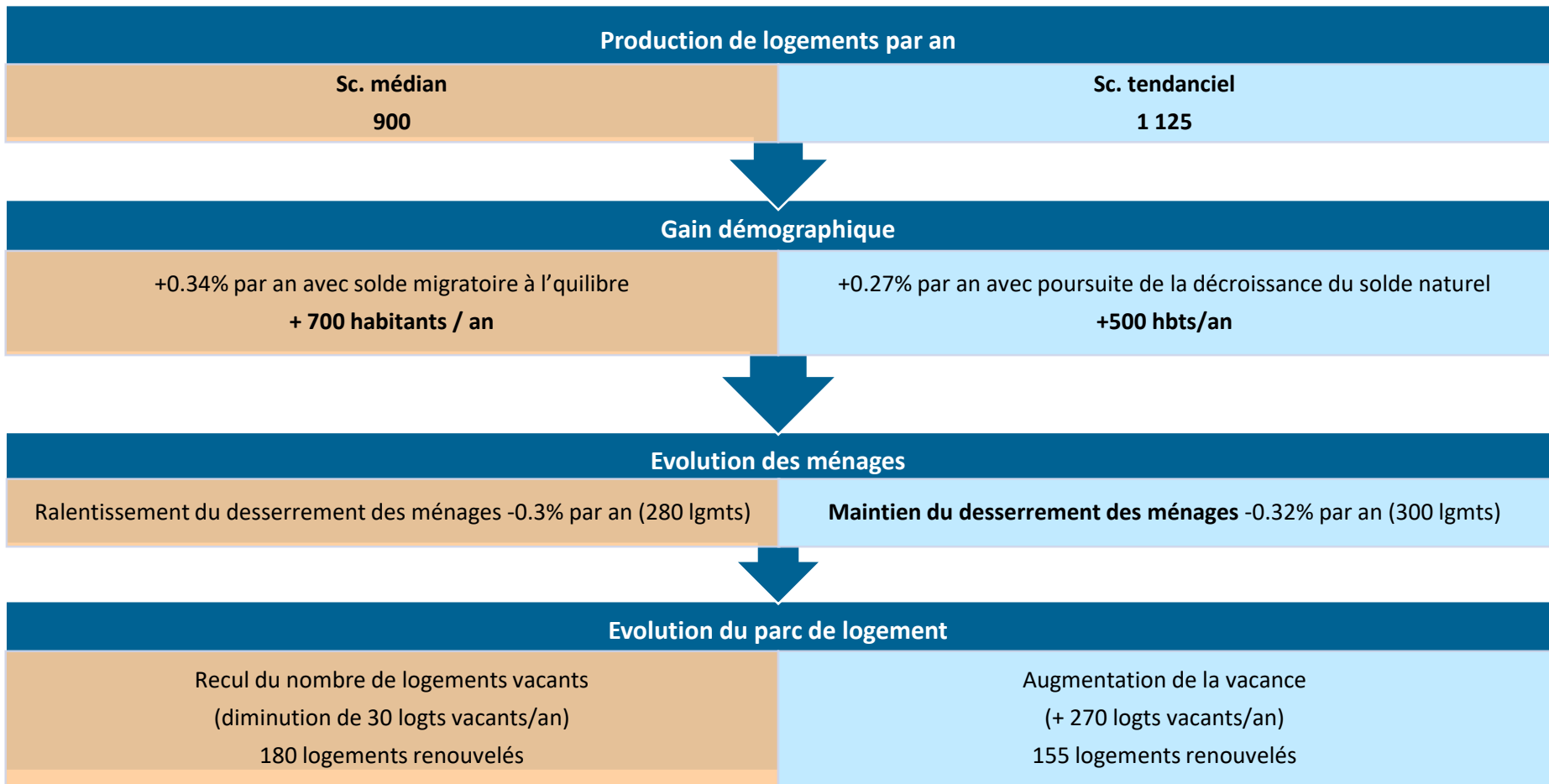
Prospective marché et foncière :

- Baisse du nombre de logements vacants par remise sur le marché de 30 logements par an
- Prise en compte d'un rythme de livraison optimal de 450 logements par an sur la ville centre
- Livraison des deux tiers du potentiel dans les opérations programmées et encadrées hors Besançon
- Mobilisation de 30% du potentiel en diffus

Adaptation du scénario vis-à-vis de la production 2017-2021:

Le scénario médian est en dessous de la production moyenne récente, mais les 1000 logements par an des dernières années permettent d'absorber une ou deux mauvaises années au démarrage du PLH

Synthèse des 2 scénarios



Proposition de scénario pour le PLH de GBM : 900 logements par an

- Répond aux besoins en logements hors croissance démographique (à hauteur de 550 logements par an, en incluant les besoins en stock)
- Répond aux enjeux de croissance démographique : 350 logements pour accompagner la croissance naturelle et annuler le solde migratoire +
- Est complété par une trentaine de logements actuellement vacants remis sur le marché

- Avec un scénario à 900, on produit moins que dans le passé, mais on stoppe le déficit migratoire, notamment envers les EPCI limitrophes. L'enjeu est de développer **des produits en meilleure cohérence avec les besoins**, ce qui permet de réduire les effets de l'étalement urbain.
- Ce scénario est proche des perspectives basses du **SCOT** et est **un peu au dessus des dernières perspectives fixées par l'Etat...** mais celles-ci ne permettent pas de résorber le déficit d'attractivité vis-à-vis des EPCI limitrophes.
- A l'examen de l'ensemble des projets envisagés par les communes sur la période du PLH, l'objectif correspond au **nombre de logements pouvant être livrés dans les 6 prochaines années (voir plus loin).**

Orientations qualitatives

Scénario de production de logements global

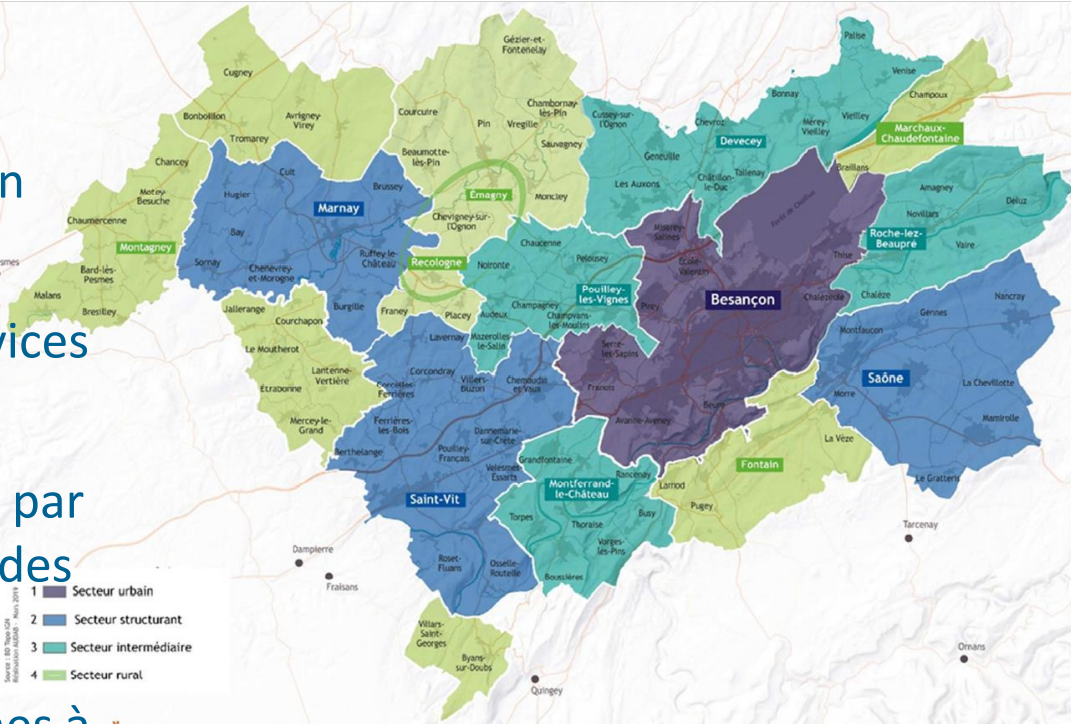
Orientations programmatiques et
territoriales

Proposition pour les orientations territoriales

Objectif : territorialisation du scénario global sur les bassins de vie du SCOT

Méthodologie :

- Croisement avec la ville de Besançon sur le calendrier des projets
- Nouveau croisement avec les services du SCOT
- Première ventilation des objectifs par bassins et communes principales des bassins (en cours)
- Nouvel échange avec les communes à enjeux en octobre (une quinzaine) dans le cadre d'échanges bilatéraux avec l'expert foncier du groupement



Quel principe de territorialisation de la production ?

Proposition à discuter

Le principe établi pour les orientations du PLH pourrait être le suivant :

Le **cœur d'agglomération** devrait représenter a minima **61 %** de la programmation du PLH sur la durée, en cohérence avec la répartition envisagée dans le SCOT ?

au moins 50 % de la production du PLH sur la ville centre ?

11 % de la production du PLH sur les communes de la périphérie de Besançon ?

En dehors du Cœur d'agglomération, une attention particulière pourrait être apportée aux **bassins structurants** de **Saône, Saint Vit, et Devecey** (ce dernier pourrait se justifier compte tenu de sa proximité de Besançon, du potentiel identifié et de la relative tension du marché qui s'y exerce).

Le reste de la production sur les **autres bassins cumulés**.

Pour formaliser ce principe, à partir du repérage du foncier mobilisable dans les 6 ans du PLH à venir, sont pris en compte :

Le calendrier des estimations de livraison de la ville.

Une estimation des livraisons sur la période du PLH sur les fonciers identifiés avec les communes, selon le principe suivant :

Sur Besançon, une estimation des livraisons annuelles

Sur les autres communes :

- **Au maximum les 60% du potentiel de logement estimé dans les opérations programmées ou encadrées par des OAP**
- **Au maximum, 30% du potentiel sur des fonciers dans le diffus**

Territorialisation de la production

Proposition


Répartition envisagée par le SCOT (20 ans)	Réflexions PLH (6 ans)
Le cœur d'agglomération doit représenter a minima 61 % de la programmation du PLH	<ul style="list-style-type: none"> Le calendrier prévisionnel des livraisons permet d'envisager une contribution de la ville de Besançon a minima de 50% de la programmation du PLH Communes périphériques : suppose de livrer a minima 60% du potentiel (identifié sur 6 ans) encadré et programmé et 25% du diffus
Bassins structurants de Saint-Vit et Saône : 17% de la production au global, à part quasi égale	Suppose de livrer 60% du potentiel identifié (sur 6 ans) en projets programmés et encadrés et 25% du potentiel en diffus
Autres bassins : 22%	Parmi les autres bassins, celui de Devecey pourrait contribuer d'avantage à l'objectif de rétention de l'évasion résidentielle en direction de Rioz

Territorialisation du scénario

- 1 réunion de stabilisation de la territorialisation du scénario de production avec le PLUI et le SCOT – octobre, à l'échelle communale
- 1 travail de répartition des logements par segments (conventionné, en accession...) **par bassin**
- Rencontres avec environ 15 communes à enjeux (communes avec objectifs de rattrapage SRU, communes à enjeux de réduction, phasage ou consolidation des objectifs) - novembre

Programme d'actions

- 1 réunion avec le service Habitat le 16 septembre
- Cotech pistes d'actions
- Chiffrage budgétaire
- 4 ateliers thématiques avec les partenaires



1 comité de pilotage de validation du scénario territorialisé, des fiches actions et des moyens alloués - décembre