



Programme Local de l'habitat Diagnostic

Table des matières

1	PREAMBULE	6
1.1	Présentation du territoire et des territoires de référence	6
1.1.1	Composition de la communauté urbaine	6
1.1.2	Les sous-territoires	8
1.1.3	Situation régionale	9
1.1.4	Les territoires de référence	11
1.2	Les différentes démarches engagées	12
1.2.1	Le projet de territoire, cadre de référence de l'ensemble des politiques territoriales	12
1.2.2	Les documents de planification et leur impact sur le PLH.....	13
1.2.3	Les dispositifs opérationnels	16
1.2.4	Un territoire engagé de longue date dans une politique de l'habitat communautaire	17
1.2.5	Les enjeux identifiés dans le précédent PLH en termes de planification et de gouvernance	18
1.3	Les modalités de travail en phase diagnostic	19
1.3.1	Les principales sources de données quantitatives mobilisées	19
1.3.2	Les analyses qualitatives.....	20
1.4	Les attentes de l'Etat sur le PLH	21
2	LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES	22
2.1	Une croissance démographique positive portée par un excédent naturel	22
2.2	Une attractivité différenciée selon les secteurs de Grand Besançon	27
2.3	Une taille moyenne des ménages moins élevée que dans les territoires voisins et en diminution	30
2.4	Un exode des familles qui se reportent au-delà de Grand Besançon Métropole	31
3	CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	34
3.1	Un pôle d'emploi local : 1,2 emplois pour 1 actif	34
3.2	Caractéristiques de la structure de l'emploi	35
3.3	Une ville-centre qui concentre des ménages économiquement fragiles	36
4	LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	40
4.1	Un parc constitué majoritairement de résidences principales	40
4.2	Une variation multifactorielle de la vacance des logements	42
4.2.1	Globalement un taux de logements vacants dans la moyenne mais en progression pour l'INSEE	42
4.2.2	Une baisse significative de la vacance commerciale des gestionnaires de bien	44
4.2.3	La vacance structurelle	46
4.3	Près d'un logement sur deux occupé par un propriétaire occupant	47
4.4	Un parc massivement composé de grands logements	48

4.5	Un parc de logements anciens qui suggère des besoins d'amélioration	49
5	DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE, MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS	52
5.1	Un rythme de construction en essor sur la période récente	52
5.1.1	Un pic de construction atteint en 2018	52
5.1.2	Des dynamiques de production très différenciées sur le territoire	52
5.1.3	Un renversement de la construction au profit du collectif	54
5.2	Le marché immobilier	56
5.2.1	Un effet de marché par rayonnement concentrique depuis Besançon, matérialisant un bassin de marché désormais constitué à l'échelle du Grand Besançon	56
5.2.2	Le marché de Besançon matérialise toujours la référence « haute » en prix moyen pour la maison ancienne à la revente sur le territoire	57
5.2.3	Un marché de Besançon animateur principal de la revente en appartement ancien, déterminant le prix / m ² moyen du territoire	57
5.2.4	Une ville centre qui concentre les mutations en appartements anciens mais qui, par la composition de son parc, ne présente pas les valeurs moyennes les plus importantes	58
5.2.5	Un marché de l'appartement neuf en VEFA qui a connu un ralentissement important	58
5.3	Le marché foncier	60
5.3.1	Une pression qui s'établit sur les petits terrains en détachement face au ralentissement de la production publique en terrain (à bâtir et à destination d'opérations nouvelles) sur la ville de Besançon	60
5.3.2	Un marché sur les secteurs « hors ville centre » qui marque une certaine limite en prix et démontre un ralentissement à venir de l'offre en terrain à aménager	61
6	LE VOLET FONCIER EN COURS D'ELABORATION POUR LE FUTUR PLH	64
6.1.1	La constitution des éléments de potentialités foncières à destination d'habitat pour le futur PLH ...	64
6.1.2	Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes	65
6.1.3	La prise en compte de l'état d'avancement et de l'évolution de la réflexion des communes en cours d'élaboration ou de modification de leur PLU	67
6.1.4	Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables selon une démarche empirique, tenant compte des réalités de terrain et opérationnelles du territoire	68
6.1.5	Une base de données constituée sous SIG à la parcelle intégrant plusieurs niveaux de qualification dont une typologie spécifique en lien avec les questions d'opérationnalité qui se pose sur le territoire	68
6.1.6	Les 1ers résultats – Des potentialités foncières présentes sur l'ensemble du territoire	69
6.1.7	Des potentialités foncières aux capacités de constructions dans la suite du précédent PLH ?	70
7	LE PARC PRIVE	75
7.1	77% des résidences principales sont constituées de logements privés	75
7.2	Le conventionnement dans le parc privé	75
7.3	Les aides octroyées pour l'amélioration du parc	76
7.3.1	La précarité énergétique sur le Grand Besançon métropole : 13% des ménages éligibles aux aides de l'ANAH	76
7.3.2	Les aides octroyées directement par Grand Besançon Métropole : : des actions engagées mais à amplifier au regard des besoins	77
7.3.3	Les aides de l'ANAH et aides complémentaires	79
7.3.4	L'habitat indigne	82
7.3.5	L'ORT multisites de Besançon et Saint Vit	84
7.4	Le parc de copropriétés	86

8	LE PARC SOCIAL.....	93
8.1	Une offre locative sociale concentrée.....	94
8.1.1	90% des logements sociaux se situent sur la commune de Besançon et 50% en Quartier Politique de la Ville	94
8.1.2	Deux communes soumises aux obligations de la loi SRU :	96
8.1.3	Des efforts de rééquilibrage de l'offre sociale dans le cadre du précédent PLH.....	97
8.1.4	Mais au global, une production récente qui continue de concerner principalement la ville centre ..	98
8.2	Caractéristiques du parc de logement social.....	99
8.2.1	Trois bailleurs principaux sur le territoire et un parc essentiellement collectif	99
8.2.2	Un parc de logements familial.....	100
8.2.3	Des niveaux de loyer relativement bas, particulièrement au sein de Besançon, en lien avec l'ancienneté du parc	100
8.2.4	Une problématique de rénovation énergétique	102
8.3	Fonctionnement de l'offre.....	102
8.3.1	Un taux de vacance particulièrement bas	102
8.3.2	Un taux de mobilité élevé dans certaines communes.....	103
8.4	La satisfaction de la demande.....	105
8.4.1	Une tension de la demande relativement faible mais plus accentuée en-dehors de la ville centre .	105
8.4.2	Des ménages aux ressources faibles	106
8.4.3	Une demande qui s'exprime majoritairement par des petits ménages.....	108
8.5	La politique d'attribution.....	110
8.6	Le NPNRU	112
8.7	L'offre complémentaire en logements communaux.....	115
8.8	Les produits intermédiaires	116
9	LES BESOINS DES POPULATIONS DITES « A BESOINS SPECIFIQUES ».....	120
9.1	Le logement des jeunes et des étudiants	120
9.1.1	Le départ des jeunes actifs contrebalancé par l'attractivité pour les étudiants	120
9.1.2	Le parc locatif privé accueille la majorité des jeunes décohabitants	122
9.1.3	Des besoins en une offre de logements destinée aux jeunes et étudiants	124
9.2	Les seniors	126
9.2.1	Une population âgée en croissance.....	126
9.2.2	Une entrée en structure tardive.....	128
9.2.3	Répartition inégale des structures d'hébergement sur le territoire	129
9.2.4	Des structures peu abordables.....	130
9.2.5	Accélérer l'adaptation des logements pour permettre un maintien à domicile plus tardif	131
9.2.6	Le développement de solutions alternatives pour le logement des personnes âgées	133
9.3	Les personnes en situation de handicap	135
9.3.1	Hausse régulière du nombre d'allocataires AAH et AEEH	135
9.3.2	Un taux d'équipement élevé en structures d'hébergement	135
9.4	Publics en situation de précarité.....	137
9.4.1	Des ménages précaires jeunes et concentrés à Besançon	137
9.4.2	Le nombre de bénéficiaires des dispositifs d'aide à l'accès et au maintien dans le logement en baisse	138

9.4.3	De nombreuses structures d’hébergement pour adultes précaires.....	140
9.4.4	Nécessité de fluidifier le passage de l’hébergement au logement.....	141
9.4.5	Taux de relogement des ménages DALO en baisse mais des délais d’attribution plus rapides	142
9.4.6	Prévention des expulsions locatives.....	142
9.4.7	Une amélioration de la prise en charge des femmes victimes de violences	142
9.5	Les gens du voyage	143
9.5.1	L’offre actuellement disponible.....	143
9.5.2	De nouveaux besoins exprimés	144
9.5.3	Les prescriptions 2021-2026.....	145
ANNEXE 1 : SYNTHÈSE DES ÉCHANGES AVEC LES COMMUNES.....		149
ANNEXE 2 : SYNTHÈSE DU BILAN DU PLH 2014-2021		152

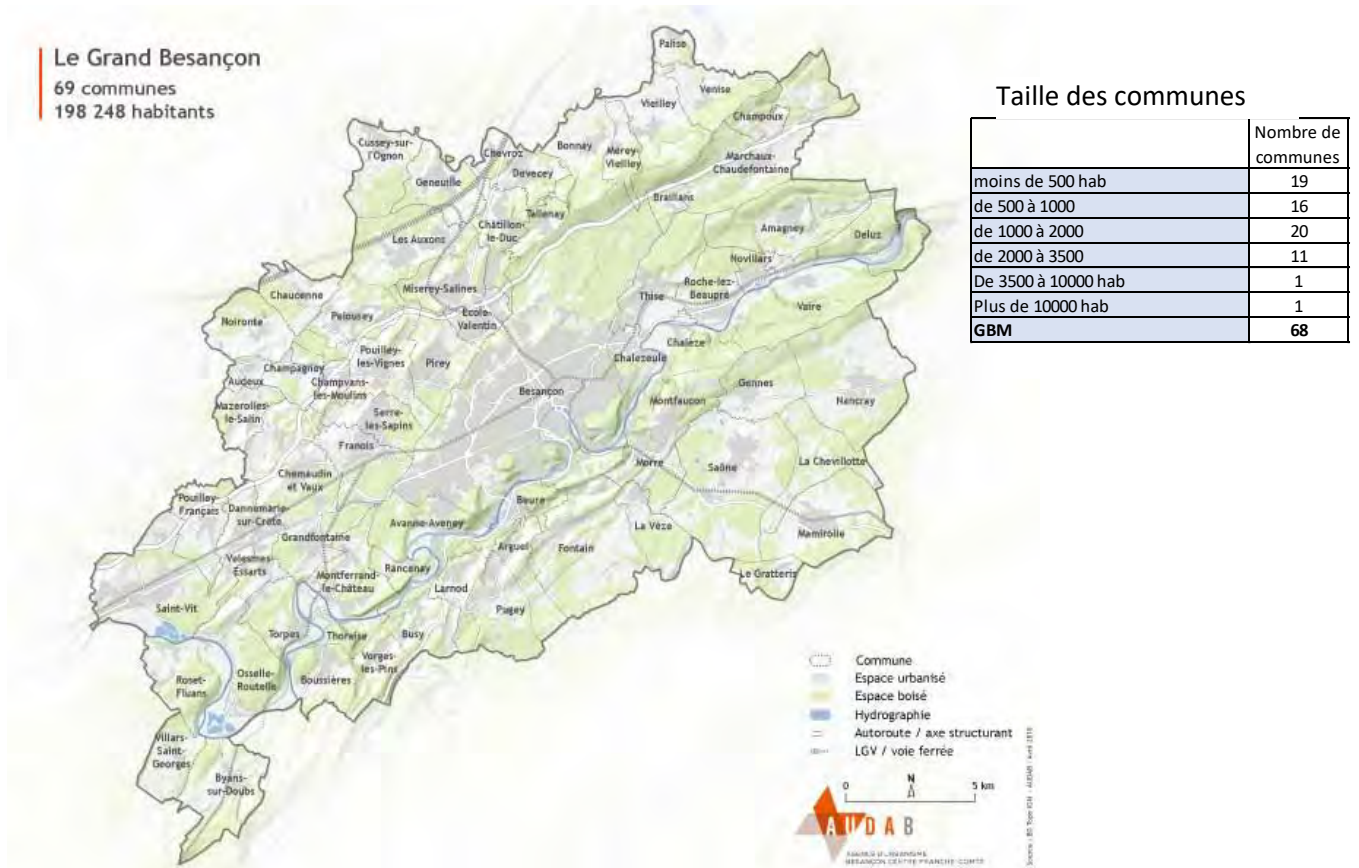
1 Préambule

1.1 Présentation du territoire et des territoires de référence

Grand Besançon Métropole est une intercommunalité de 193 280 habitants, qui regroupe 68 communes. Elle a intégré 17 nouvelles communes le 1^{er} janvier 2017. Il s’agit, à travers ce nouveau PLH, de créer et de renforcer les liens entre les « anciennes » et « nouvelles » communes formant aujourd’hui une seule et même entité, en particulier par le partage de la connaissance des spécificités et des enjeux de chaque ancien périmètre.

1.1.1 Composition de la communauté urbaine

Organisée autour de sa ville-centre, Besançon, qui concentre près de 60 % de la population, la communauté urbaine est dotée d’une couronne de polarités secondaires. Le territoire demeure à dominante périurbaine, voire rurale avec 35 communes de moins de 1 000 habitants, dont 19 de moins de 500 habitants.

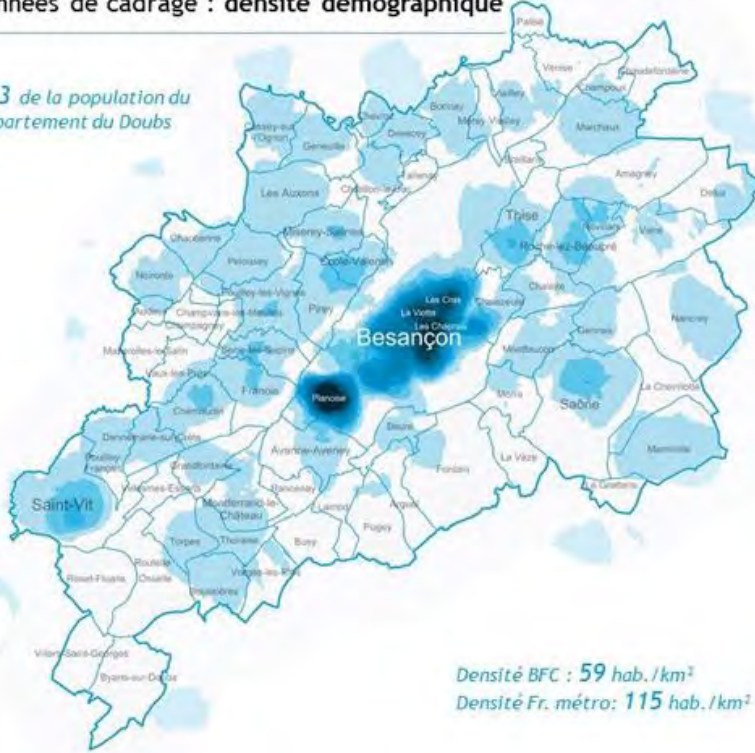


Grand Besançon 2017

Données de cadrage : densité démographique

1/3 de la population du Département du Doubs

Réalisation: Août 2016 / Sources: IGH, INSEE



Densité BFC : 59 hab./km²
Densité Fr. métró : 115 hab./km²

Superficie

530 km²

Nombre de communes

71

Densité démographique



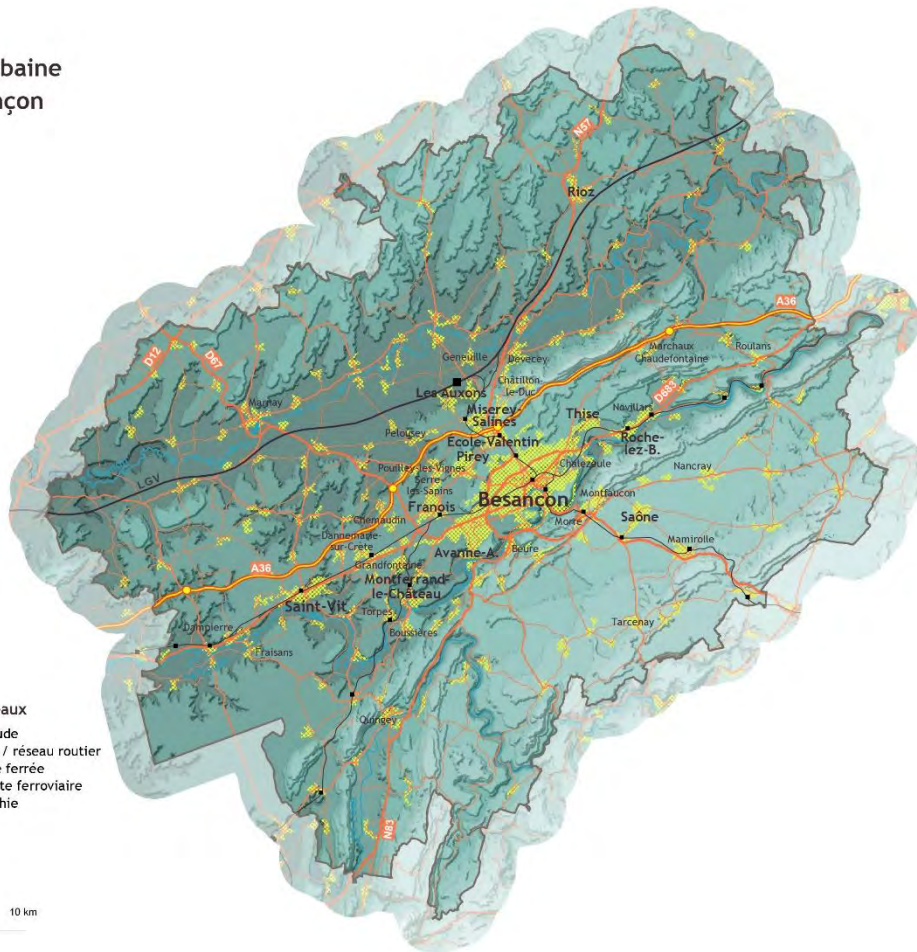
Pyramide des âges



Âge moyen : 39 ans

192 042 habitants pour 530 km²
Soit 362 habitants / km²

L'aire urbaine de Besançon



Mailles et réseaux

- Zone d'étude
- Autoroute / réseau routier
- LGV / Voie ferrée
- Gare / halte ferroviaire
- Hydrographie
- Bâti

Sources : IGH, BD TOPO, IGH BD ALTI
Réalisation ALDAB - Juin 2018

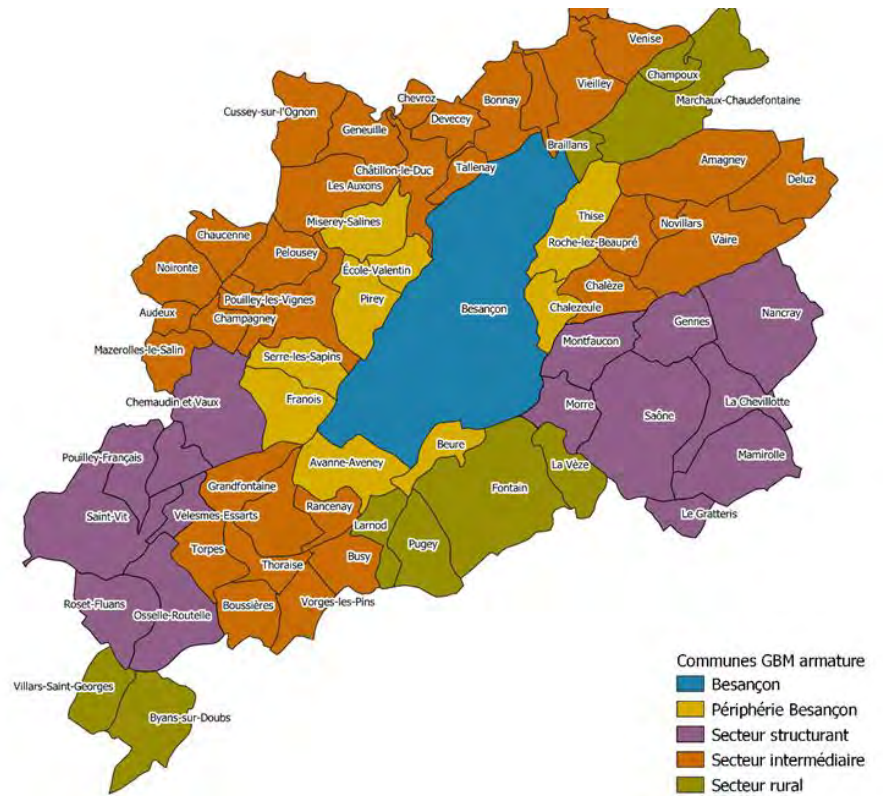


1.1.2 Les sous-territoires

Au regard du volume de communes et de la taille de ces dernières, un regroupement de communes par sous-territoires a été opéré afin d'examiner leurs dynamiques. Le découpage infra-Grand Besançon Métropole retenu reprend celui du projet de découpage du SCOT en cours d'approbation et distingue :

- La commune de Besançon,
- Les communes périphériques, sous influence directe de la ville-centre (9 communes),
- Un secteur structurant articulé autour des polarités de Saint-Vit et Saône (15 communes),
- Un secteur intermédiaire (34 communes),
- Un secteur rural (9 communes).

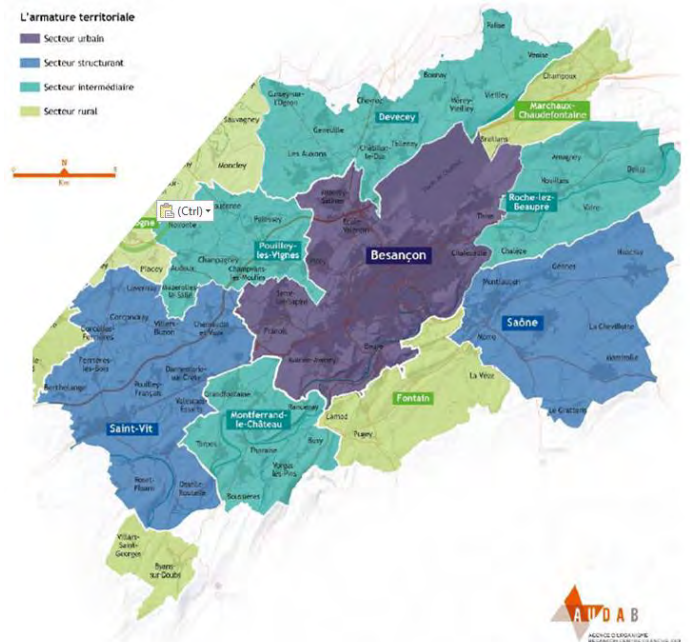
Découpage par sous-secteurs du projet de SCOT



Déclinaison des sous-secteurs du SCOT en bassins de proximité

Un second découpage décompose les sous-secteurs du SCOT en bassins de proximité, autour des polarités secondaires du territoire, qui concentrent les équipements et services de proximité :

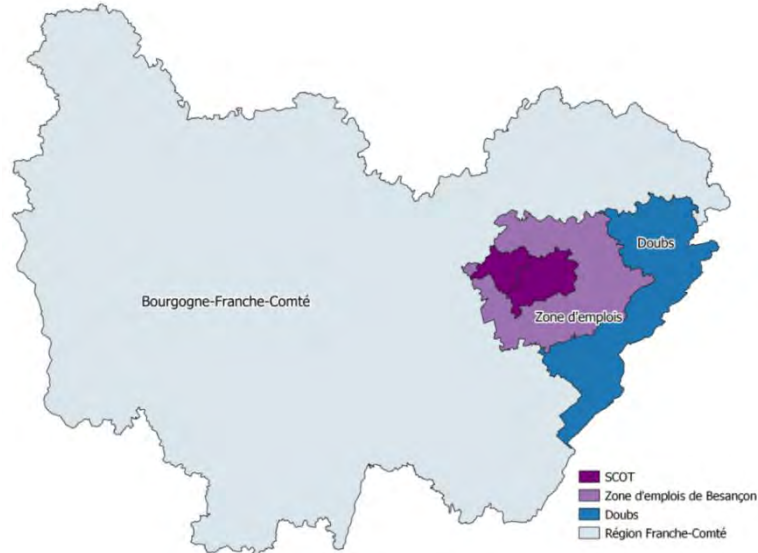
- Bassin urbain (Besançon et périphérie Besançon)
- Bassin de Saint-Vit,
- Bassin de Saône,
- Bassin de Pouilley les Vignes,
- Bassin de Montferrand le Château,
- Bassin de Montferrand-le-Château,
- Bassin de Devecey,
- Bassin de Marchaux-Chaudefontaine,
- Bassin de Fontain,
- Bassin de Byans-sur-Doubs.



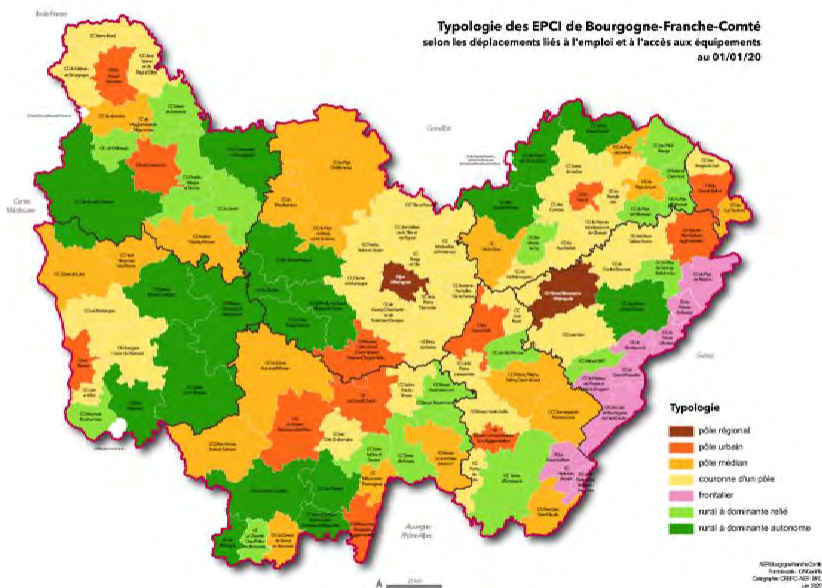
1.1.3 Situation régionale

Située à l'extrême Est de la Région Bourgogne Franche-Comté, à laquelle elle est rattachée, Grand Besançon Métropole se situe dans le département du Doubs. Sa zone d'emploi, aire géographique où la majorité des actifs vit et travaille, montre l'influence du pôle bisontin au-delà du périmètre de l'intercommunalité.

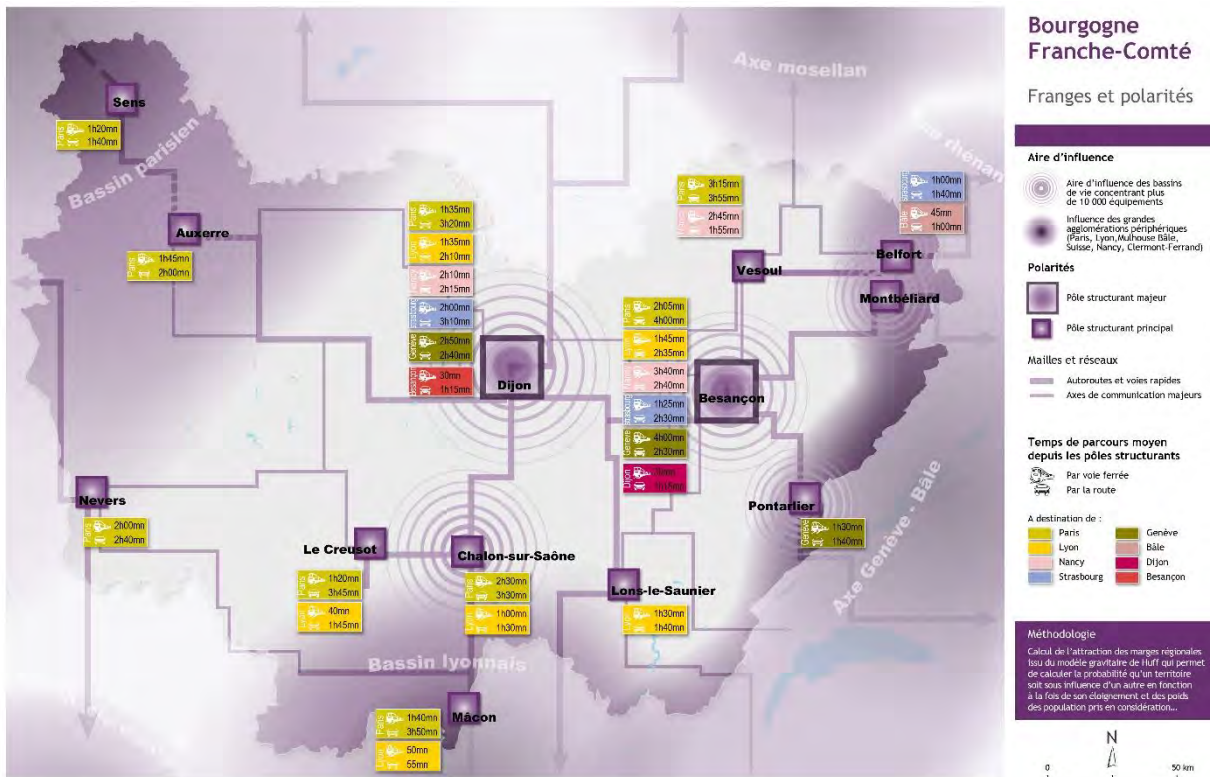
Armature urbaine



Grand Besançon Métropole est l'un des deux pôles d'envergure Régionale identifié par la Région. Ces aires urbaines se distinguent des autres par le nombre d'habitants, mais aussi par la nature des fonctions de commandement (Préfectures, services de l'Etat, Conseil régional) et de services (hospitalier, universitaires, commerciaux) qu'elles exercent et qui déterminent des différences dans la structure de leur emploi. Enfin, elles apportent une offre de services post-bac sans équivalent dans la région.



De par sa desserte routière et ferroviaire, Grand Besançon Métropole est connectée aux principales polarités régionales et nationales, à moins de deux heures quarante par voie ferroviaire de Paris, Lyon, Strasbourg et Nancy.



1.1.4 Les territoires de référence

Les territoires de référence permettent de positionner Grand Besançon Métropole au sein de l'armature territoriale. Il se compose d'intercommunalités de taille similaire, mais également des intercommunalités limitrophes afin d'étudier les interférences géographiques entre les territoires. Les territoires retenus dans le cadre du 7^{ème} PLH sont :

- La Métropole de Dijon,
- La CA du Grand Chalon,
- Le pôle métropolitain composé de la CA ECLA, CC du Grand Pontarlier, CC du Val de Morteau, CA de Vesoul, CA du Grand Dole,
- Le syndicat mixte de l'aire urbaine de Belfort Montbéliard Héricourt Delle,
- La couronne d'EPCI limitrophes de la communauté urbaine (une seule entité) composée de la CC Jura Nord, la CC du Val Marnaysien, CC Pays du Riolois, CC du Doubs Baumois, CC des Portes du Hauts Doubs, CC Loue Lison.
- Le département du Doubs,
- La région France Comté,
- La France métropolitaine.

Il ne s'agit pas d'opérer des comparaisons sur toutes les thématiques, mais uniquement sur celles qui impactent le développement sur le marché de l'habitat et du logement (sociodémographique, économique...).

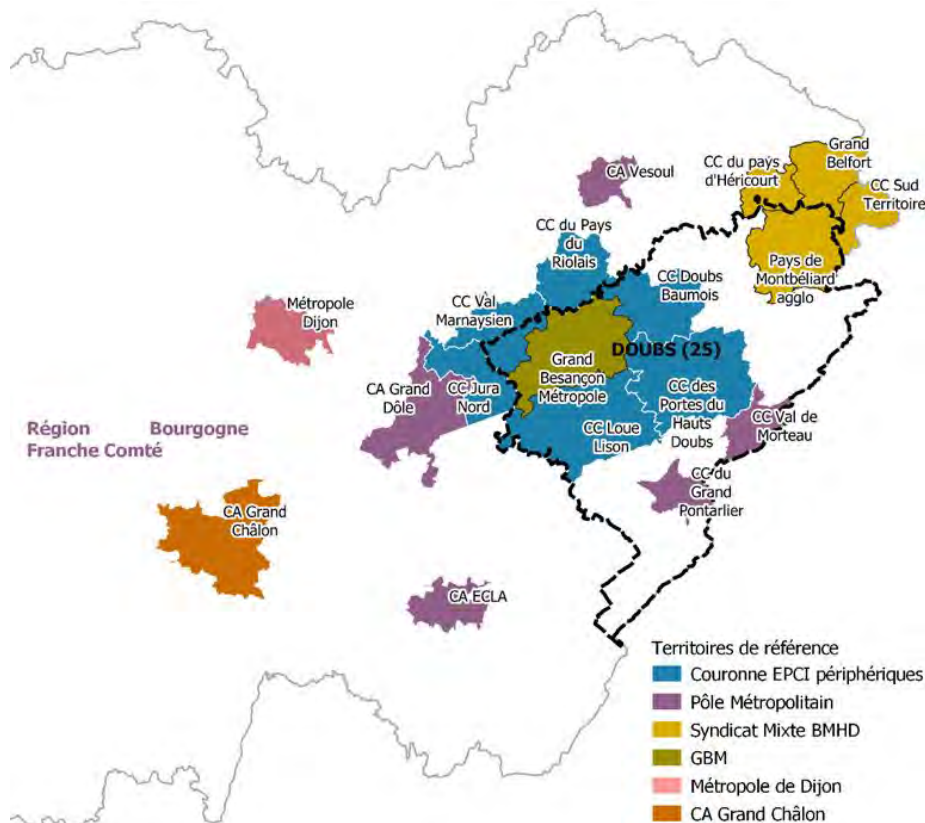


Figure 1 Territoires de référence

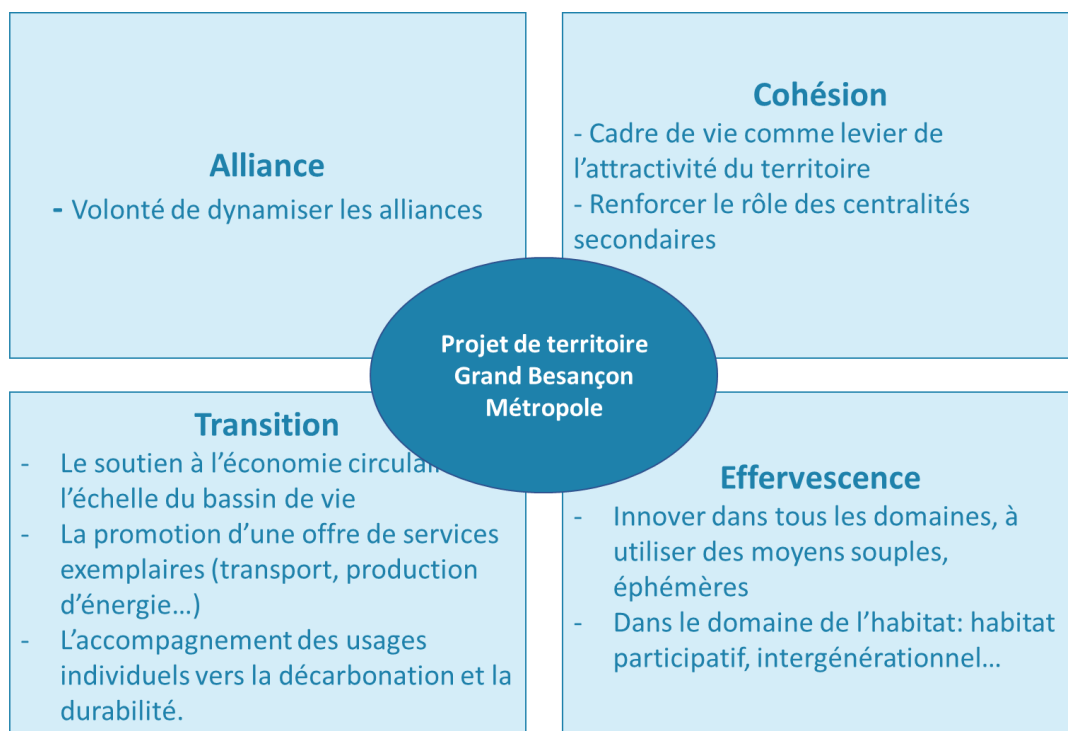
Ponctuellement, des comparaisons thématiques seront effectuées avec des intercommunalités de taille et de dynamiques comparables, telles que le Grand Poitiers, Limoges Métropole ou Tours Métropole Val de Loire.

1.2 Les différentes démarches engagées

1.2.1 Le projet de territoire, cadre de référence de l'ensemble des politiques territoriales

Grand Besançon Métropole s'est engagée dans la définition de son projet de territoire « Action Grand Besançon ». Véritable cap politique partagée à 68 communes, celui-ci a été entériné le 31 mars 2022. Il acte une vision commune et une « communauté de destin » pour le territoire métropolitain, en fixant un objectif et des valeurs communes aux communes et à l'ensemble des partenaires, qu'ils soient institutionnels (communes, département, région...) ou financiers.

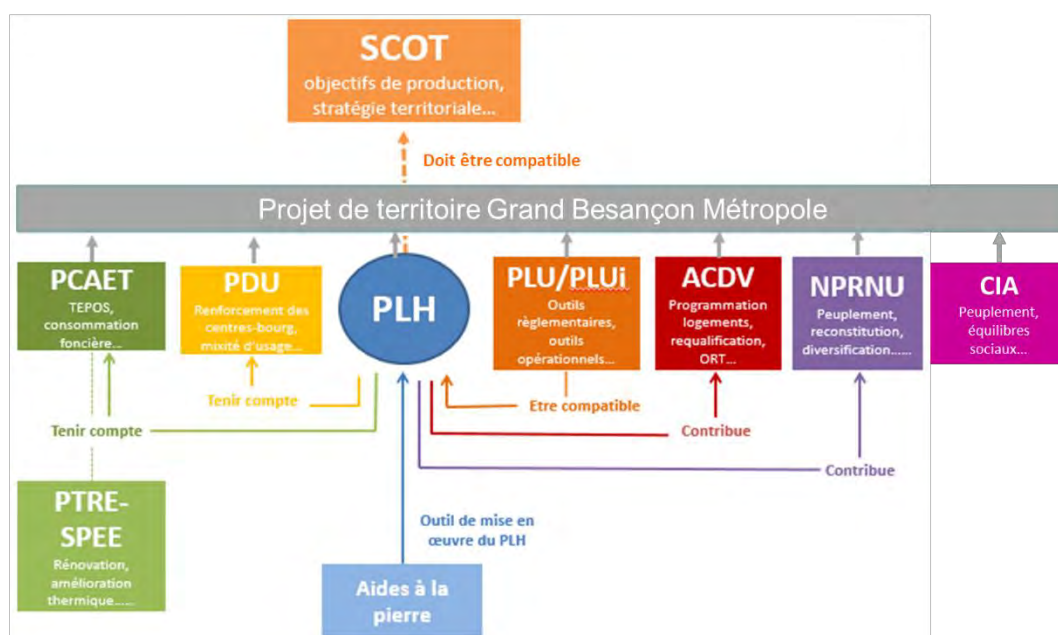
Le projet de territoire est construit autour d'un objectif d'attractivité territoriale et de 4 orientations politiques : Alliances, Cohésion, Transitions, Effervescence.



Synthèse du projet de territoire

Le glissement de Communauté d'Agglomération vers Communauté Urbaine s'est traduit par l'engagement de plusieurs démarches de planification. Toutes concourent au projet de territoire et participent à la définition de la politique de l'habitat communautaire.

1.2.2 Les documents de planification et leur impact sur le PLH



Articulation des démarches engagées par Grand Besançon Métropole

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Le PLH doit être compatible avec le SCoT (art. L 142-1 du code de l'urbanisme), document intégrateur de différentes politiques et documents de rang supérieur. Le SCoT fixe les principes et les grandes orientations d'aménagement qui doivent être mis en œuvre localement par les différents documents de planification. Le PLH doit à ce titre prendre en compte les conséquences en matière d'habitat des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du SCoT.

Le SCoT approuvé le 14 décembre 2011 a été mis en révision le 5 décembre 2017. Son territoire a évolué puisque sont concernées Grand Besançon Métropole (68 communes) et la CC du Val Marnaysien (45 communes). Son armature a été revue au bénéfice d'une approche territorialisée selon 16 bassins de proximité (10 dans l'agglomération bisontine), afin de ne pas être dans une logique d'opposition ville / périphérie. **Cette territorialisation en bassins de vie et pôles structurants guidera la territorialisation des objectifs du PLH.** A ce jour, plusieurs pôles structurants sont d'ores et déjà identifiés dans le SCoT en vigueur, tels que St-Vit et Saône. Ces polarités sont amenées à être confirmées et complétées par d'autres dans le cadre de la révision du PLH.

Le SCoT porte l'ambition d'un territoire résilient, misant notamment sur une stratégie de développement des espaces de proximité pour rester attractif dans un contexte de changement climatique.

Le précédent SCoT avait défini un objectif de 900 logements par an, celui-ci sera redébatu dans le cadre de la révision qui s'est engagée en 2020.

Synthèse des échanges (Atelier équipe ressources PLH GBM- Environnement 7 juillet 2020) :

Pour le PLH qui s'engage, la question peut être la suivante : comment passe-t-on d'un SCoT (en vigueur et qui s'appuie sur l'armature ferroviaire) à l'autre (en élaboration et qui s'appuiera demain sur 16 bassins de vie) ? Le précédent PLH avait poursuivi l'écriture du SCoT en définissant des objectifs de production ambitieux, sur le nord de l'agglomération, sur une densité moindre, avec pour conséquence un étalement urbain important. Aujourd'hui, il existe un potentiel de 300 ha de zone AU qui présente des enjeux environnementaux et agricoles. La question de leur usage doit être débattue : activité agricole avec circuit court ? espaces habités paysagés ?

- **Le SRADDET Ici 2050** approuvé par la région Bourgogne-Franche-Comté en septembre 2020
Quelques dispositions s'imposent au PLH comme le rythme de rénovation des logements et l'objectif de zéro artificialisation nette à horizon 2050.

Synthèse des échanges (**Atelier équipe ressources PLH GBM- Aménagement 7 juillet_2020**) :
L'objectif de zéro artificialisation nette pose plusieurs questions : A quelle échelle fait-on le calcul ? A-t-on évalué les conséquences de la construction en dents creuses sur les îlots de chaleur ? Quelles contreparties et mesures de compensation données aux territoires par l'Etat ?

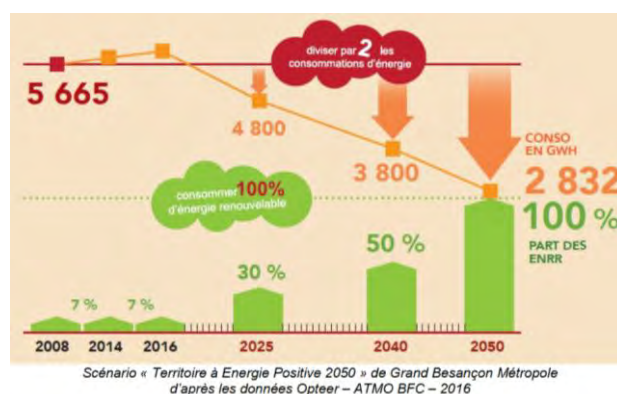
- **Le Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET)**

En 2018, la communauté urbaine a engagé la révision de son PCAET, et à l'issue d'une année de réflexion et de débat avec les partenaires et les citoyens, le programme d'actions du PCAET a été adopté fin 2019. Grand Besançon Métropole s'est donné un objectif volontariste : respecter les objectifs de la COP21 et devenir territoire à énergie positive en 2050. Le PCAET 2020-2026 a notamment retenu les objectifs suivants en lien avec l'habitat :

QUE FAIRE ENSEMBLE ?

- **ACCÉLÉRER** le rythme de rénovation des logements
- **RENFORCER** les compétences des professionnels du bâtiment
- **REPÉRER ET ACCOMPAGNER** les ménages en précarité énergétique
- **CENTRALISER** les aides et apporter de l'innovation dans les montages juridiques et financiers
- **SENSIBILISER** des acteurs du tertiaire pour réduire les consommations d'énergie et s'adapter aux hausses futures des températures
- **REQUALIFIER** les friches (ex., bâtiments publics inoccupés...)

Panneau thématique du Grand Besançon



Territoire à Energie Positive 2050

Synthèse des échanges (**Atelier équipe ressources PLH GBM- Environnement 7 juillet_2020**) :

Les projets d'habitat peuvent-ils être vecteurs de limitation de la perméabilisation des sols ? De maîtrise des ambiances climatiques ? De lutte contre la chaleur dans le logement ? D'accessibilité aux modes doux ? L'habitat doit être pensé en intégration avec son territoire. Des réflexions devront être approfondies dans le cadre du PLH et du PLUI sur les matériaux, l'orientation, l'exposition, les couleurs, prospect des bâtiments... La question d'îlots de chaleur se règlera probablement par des OAP prescriptives. Ces considérants renvoient à la question d'un urbanisme raisonné/raisonnable

Le PCAET fixe un objectif de 3 000 logements à traiter par an. Or, les moyens actuels permettent de traiter 800 logements par an à l'échelle de la métropole, avec peu d'ambitions qualitatives (HB rénovation essentiellement, et seulement 150 rénovations performantes avec un gain de 40%). La mobilisation des propriétaires bailleurs s'oppose à celle de la rentabilité à court terme des investisseurs. La question des moyens est posée, tout comme celle du calendrier pour atteindre le territoire à énergie positive (TEPOS) : faut-il y aller graduellement, et selon quelle faisabilité ?

- **Le Plan de Mobilité (anciennement PDU)**

Le PDU 2015 – 2025 sera révisé, comme la loi le prévoit, très prochainement afin de s’adapter aux évolutions du territoire et des usages en matière de mobilités. Il fera l’objet d’une concertation publique et sera soumis à enquête publique. Renommé « Plan de mobilité », depuis la loi d’orientation sur les mobilités (LOM) de décembre 2019, il doit aborder les orientations que souhaite poursuivre Grand Besançon Métropole à propos de toutes les mobilités : véhicules à moteur, transports collectifs, vélos, marche à pied, covoiturage, autopartage, transport de marchandises, etc., et ce dans un objectif global de réduction des émissions de polluants.

Synthèse des échanges (**Atelier équipe ressources PLH GBM- Aménagement 7 juillet 2020**) : Le PDU a été élaboré en s’appuyant sur l’armature urbaine du SCOT. Le PDU met en exergue un urbanisme de proximité, avec un regard sur le niveau de population et d’équipements desservis. Il n’est pas envisagé dans le PDU une extension territoriale de l’offre en transport, hormis l’enjeu de transport vers les collèges et lycées. Quelle coordination de la stratégie foncière avec l’intensité des enjeux habitat et la cohérence des interventions sur les autres thématiques de l’aménagement ?

- **Les PLU et le futur Plan Local de l’Urbanisme Intercommunal (PLUi)**

La communauté urbaine est compétente en matière d’urbanisme. Elle instruit les permis de construire de la majorité des communes de la communauté urbaine, en-dehors des deux communes couvertes par le RNU (Beure, Champoux ; DDT), et des communes qui instruisent elles-mêmes (Dannemarie sur Crête, Gennes, La Vèze, Mamirolle, Montfaucon, Morre, Novillars, Pugey, Saint-Vit, et Vaire). L’intercommunalité s’est engagée début 2020 dans l’élaboration de son Plan Local de l’Urbanisme Intercommunal (PLUi), dont l’adoption est prévue à horizon 2025. Le PLU/PLUi doit être compatible avec le PLH. Autrement dit, les outils déterminés par le PLH permettant d’atteindre les objectifs fixés ainsi que leurs incidences sur l’organisation de l’espace doivent être rendus possibles par le(s) PLU. Cela signifie que le PLH sera approuvé avec les documents d’urbanisme communaux, tandis que la seconde moitié de sa période exécutoire sera couverte par le PLUi.

Synthèse des échanges (**Atelier équipe ressources PLH GBM- Environnement 7 juillet 2020**) : Le PLUi est en cours d’élaboration. Un PLUiH aurait pu faciliter l’intégration des démarches habitat et urbanisme réglementaire. Néanmoins, la durée d’élaboration d’un PLUi, plus longue qu’un PLH, en raison de son opposabilité aux tiers (3 ans au plus court), aurait ralenti la mise en place d’une stratégie habitat. Aussi, les travaux du PLH peuvent être coordonnés avec le diagnostic du PLUi et alimenter le PADD du PLUi. Enjeu de promotion d’une offre neuve qualitative : exigence sur la qualité des espaces extérieurs des lotissements, promotion des formes intermédiaires (collectif avec entrées individualisées), priorités aux espaces extérieurs dans les programmes (jardins, terrasses...). La densité doit être travaillée intelligemment pour qu’elle soit vivable pour une traduction dans le PLUi. Le volet foncier et opérationnel du programme d’action du PLH devra trouver une traduction réglementaire dans le PLUi.

1.2.3 Les dispositifs opérationnels

- **Le dispositif Action Cœur de Ville (ACDV)**

Souhaitant conserver un cœur attractif, Besançon, soutenu par Grand Besançon Métropole, s'est portée candidate à cet appel à projet dont elle a été lauréate en 2018, avec 221 autres villes au niveau national. La mise en œuvre de ce programme national se traduit par la conduite de multiples actions partenariales, inscrites au sein d'une « Opération de Revitalisation de Territoire » (ORT) dont le périmètre couvre les quartiers de la Boucle et de Battant, ainsi qu'une partie de la Butte et des Chaprais.

« Une offre de l'habitat attractive » est l'un des 5 axes prioritaires d'intervention. En réponse, Besançon a démarré une OPAH-RU au second semestre 2020. Le dispositif concerne prioritairement les quartiers de l'hyper centre (secteur périphérique à la grande rue et à la rue des granges), Battant, le pied de la citadelle et le bas de la rue de Belfort.

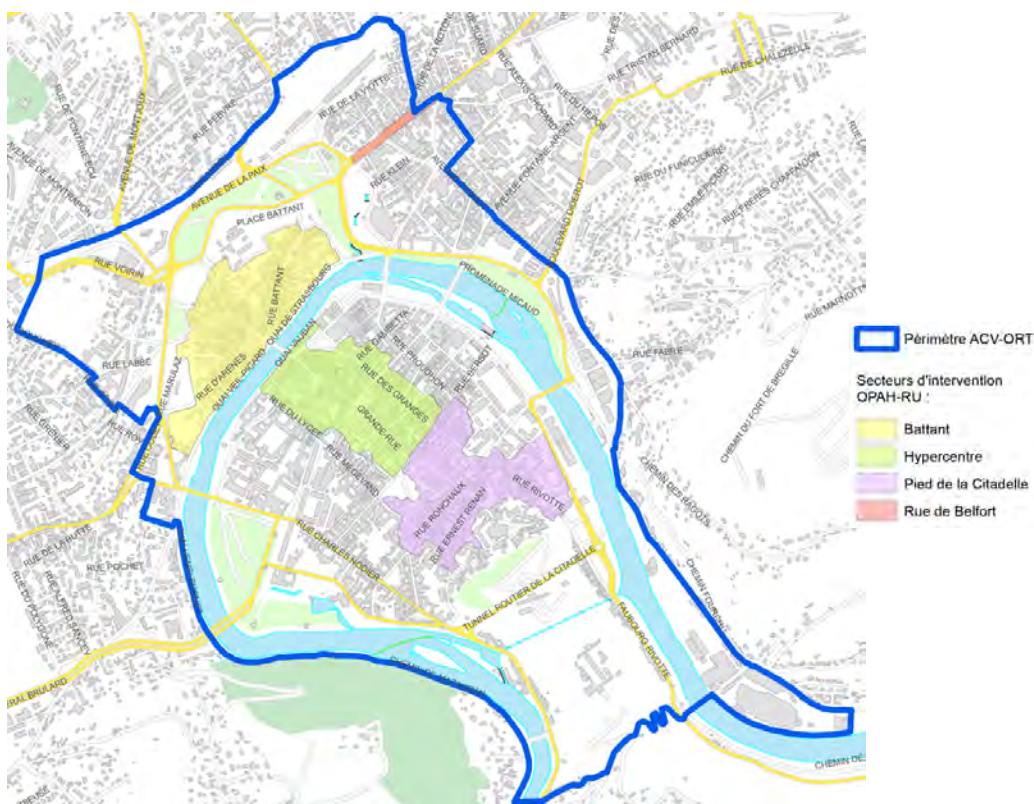


Figure 2: Périmètre Action Cœur de Ville

- **La Politique de la ville et le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine**

L'Etat, Grand Besançon Métropole, la Ville de Besançon et leurs partenaires, parmi lesquels figurent les bailleurs sociaux, ont signé le 21 février 2015 un contrat de ville de "nouvelle génération". La nouvelle géographie prioritaire intercommunale de la politique de la ville qui en résulte se présente de la manière suivante :

- 5 quartiers « prioritaires » (fixés par décret du 3/07/2014 relatif à la liste nationale des quartiers prioritaires de la politique de la ville :
 - Planoise (NPNRU d'intérêt national)
 - Cité Brulard (NPNRU d'intérêt régional)
 - Montrapon

- Clairs-Soleils
- Palente-Orchamps
- 3 quartiers de l'ancienne géographie prioritaire devenant de fait des quartiers en « veille active » :
 - Battant
 - Amitié
 - Vareilles
- 5 quartiers / secteurs en « observation » :
 - Sur Besançon : Cité Viotte, Pelouse, Schlumberger, Rosemont-Pesty, Les Hauts de Saint-Claude
 - Hors ville-centre : cité Curie à Novillars

Deux quartiers font l'objet d'un projet de renouvellement urbain : Planoise, quartier d'intérêt national du Nouveau Programme de Renouvellement urbain (NPNRU) et la Grette, quartier d'intérêt régional du NPNRU. Le protocole de préfiguration NPNRU a été signé en 2016, ainsi que la convention NPRU la Grette. La convention pluriannuelle du NPNRU de Planoise a été signée en 2019.

- **La Conférence Intercommunale du Logement (CIL)**

En 2014, la loi ALUR positionne les intercommunalités comme cheffes de file des politiques d'attributions de logements sociaux. 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 publics. Ces orientations stratégiques sont recensées au sein du Document cadre d'orientations validé par la CIL du 14 mars 2018 et adopté par le Conseil Communautaire du 29 juin 2018. Les orientations ont été ensuite déclinées de manière opérationnelle dans la Convention Intercommunale d'Attributions sur laquelle la CIL a émis un avis favorable le 6 juin 2018 et approuvée par le Conseil Communautaire du 17 décembre 2018.

1.2.4 Un territoire engagé de longue date dans une politique de l'habitat communautaire

Depuis le 1er janvier 2006, Grand Besançon Métropole gère et attribue par délégation de l'Etat l'ensemble des aides à la pierre et à l'amélioration de l'habitat de l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Par ce mécanisme de délégation, l'État transfère à Grand Besançon Métropole le pouvoir de décision en matière d'attribution des aides à la pierre dans le cadre des financements de « droit commun » (soit hors décisions de subvention de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine), en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition des logements locatifs sociaux et des logements-foyers, de la location-accession, de la rénovation de l'habitat privé, de la création de places d'hébergement. Dans ce cadre, Grand Besançon Métropole est signataire d'une convention de délégation des aides à la pierre pour une durée de 6 ans (2018/2023). Cette compétence permet à l'intercommunalité d'attribuer directement les aides à la pierre, à savoir les aides financières destinées à :

- La production (construction et acquisition), la réhabilitation et la démolition des logements locatifs sociaux ainsi que la création de place d'hébergement ;
- L'amélioration de l'habitat privé relevant des aides de l'ANAH.

1.2.5 Les enjeux identifiés dans le précédent PLH en termes de planification et de gouvernance

	Points d'appui	Points de vigilance	Enjeu(x)
Planification	<ul style="list-style-type: none"> Des objectifs communaux prenant en compte une logique de bassin et d'équipement (communes ressources) 	<ul style="list-style-type: none"> Des objectifs de « transcription des ambitions locales - somme d'intérêts particuliers » Des objectifs atteints, voire dépassés dans les communes périphériques de Besançon et une ville centre en deçà 	Mise en cohérence stratégie habitat ville centre – reste de la communauté urbaine
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> Un budget en fonds propres conséquent + DAP Un décloisonnement progressif des services de Grand Besançon Métropole 	<ul style="list-style-type: none"> Grand Besançon Métropole intervient auprès des communes au coup par coup – Guichet financement 	Positionner Grand Besançon Métropole comme animateur d'une stratégie d'ensemble (insertion urbaine, diversité des programmes)

GTC, D'après séances de travail avec les services (juillet 2020), entretiens communaux (sept 2020) et bilan du PLH réalisé par l'AUDAB (Novembre 2020)

Le détail des éléments de l'évaluation du PLH figure dans les introductions des parties thématiques et figure en totalité en annexe du diagnostic

1.3 Les modalités de travail en phase diagnostic

1.3.1 Les principales sources de données quantitatives mobilisées

L'essentiel du diagnostic sur le recensement de l'INSEE. Millésimé 2017, le recensement intègre des enquêtes réalisées sur 5 années, entre 2015 et 2019, l'année 2017 « médiane » donnant son nom au millésime. Les modalités de recensement diffèrent entre les communes de plus de 10 000 habitants et les communes de moins de 10 000 habitants.

- **Dans les communes de 10 000 habitants ou plus :** un échantillon de logements regroupant environ 8 % de la population est recensé chaque année, l'échantillon étant réparti sur l'ensemble du territoire de la commune. Au bout de cinq ans, environ 40 % des habitants de la commune auront été recensés, un taux suffisant pour garantir la fourniture de données robustes sur la commune et ses quartiers. Les données reposent sur une moyenne établie à partir des échantillons de cinq années successives.
- **Les communes de moins de 10 000 habitants sont recensées tous les 5 ans :** afin d'établir des données pour chaque millésime de recensement, l'INSEE utilise les méthodes de l'extrapolation et de l'interpolation. Il est donc recommandé de ne pas comparer les millésimes entre eux mais de comparer les évolutions quinquennales.

Pour les communes recensées en 2020 (Chalezeule, Châtillon-le-Duc, Chemaudin-et-Vaux, Chevroz, Cussey-sur-l'Ognon, Devecey, Fontain, Franois, Le Gratteris, Mazerolles-le-Salin, Montferrand-le-Château, Osselle-Routelle, Pouilley-Français, Saône, Thoraise, Vaire, Villars-Saint-Georges), les données issues du dernier recensement de 2015 apparaissent dans le diagnostic. Ces communes seront enquêtées à nouveau en 2025.

Années de recensement des communes, source : www.le-recensement-et-moi.fr

Nom commune	Prochain recensement	Année de recensement pris en compte
AMAGNEY	2023	2018
AUDEUX	2022	2017
AUXONS	2023	2018
AVANNE AVENEY	2021	2016
BESANCON	chaque année	chaque année
BEURE	2023	2018
BONNAY	2024	2019
BOUSSIERES	2024	2019
BRAILLANS	2022	2017
BUSY	2021	2016
BYANS SUR DOUBS	2023	2018
CHALEZE	2024	2019
CHALEZEULE	2025	2015
CHAMPAGNEY	2021	2016
CHAMPOUX	2022	2017
CHAMPVANS LES MOULINS	2024	2019
CHATILLON LE DUC	2025	2015
CHAUCENNE	2024	2019
CHEMAUDIN ET VAUX	2025	2015
CHEVILLOTTE	2022	2017
CHEVROZ	2025	2015
CUSSEY SUR L OGNON	2025	2015
DANNEMARIE SUR CRETE	2023	2018
DELUZ	2021	2016
DEVECEY	2025	2015
ECOLE VALENTIN	2022	2017
FONTAIN	2025	2015
FRANOIS	2025	2015
GENEUILLE	2021	2016
GENNES	2024	2019
GRANDFONTAINE	2024	2019
GRATTERIS	2025	2015
LARNOD	2023	2018
MAMIROLLE	2022	2017
MARCHAUX CHAUDEFONTAINE	2021	2016
MAZEROLLES LE SALIN	2025	2015
MEREY VIEILLEY	2023	2018
MISEREY SALINES	2022	2017
MONTFAUCON	2023	2018
MONTFERRAND LE CHATEAU	2025	2015
MORRE	2024	2019
NANCRAY	2021	2016
NOIRONTE	2023	2018
NOVILLARS	2021	2016
OSSELLE ROUTELLE	2025	2015
PALISE	2024	2019
PELOUSEY	2022	2017
PIREY	2021	2016
POUILLEY FRANCAIS	2025	2015
POUILLEY LES VIGNES	2021	2016
PUGEY	2021	2016
RANCENAY	2023	2018
ROCHE LEZ BEAUPRE	2023	2018
ROSET FLUANS	2023	2018
SAINT VIT	2022	2017
SAONE	2025	2015
SERRE LES SAPINS	2024	2019
TALLENAY	2024	2019
THISE	2021	2016
THORAISE	2025	2015
TORPES	2022	2017
VAIRE	2025	2015
VELESMES ESSARTS	2022	2017
VENISE	2024	2019
VEZE	2024	2019
VIEILLEY	2021	2016
VILLARS SAINT GEORGES	2025	2015
VORGES LES PINS	2021	2016

Le diagnostic s'appuie également sur :

- **Les bases de données sur le parc social** : le Répertoire du Parc locatif Social (RPLS), le Service National d'Enregistrement de la demande (SNE), apportent des informations sur la demande et les attributions de logements sociaux ainsi que les caractéristiques du parc. La base de données SISAL porte quant à elle sur les agréments récents.
- **Les bases de données et travaux réalisés sur le parc privé** : Le fichier **FILOCOM** (Fichier des Logements à la COMMune), source issue de la Direction Générale des Finances Publiques pour les besoins du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer. Il apporte des informations sur le parc de logements, les occupants des résidences principales, les propriétaires et les mutations de logements au cours des cinq dernières années. Seules les collectivités locales peuvent en disposer dans le cadre de leur politique de l'habitat. Le fichier Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), croisement de données Filocom et issues de l'ANAH a été observé, ainsi que l'étude copropriétés menée par le cabinet FGN conseil, l'étude réalisée en 2018 sur la vacance à Besançon, le bilan des aides de l'ANAH et l'extrait du registre des copropriétés. Le fichier LOVAC permet de qualifier la vacance dans le parc privé (l'utilisation du fichier est effectuée au stade expérimental).
- **Les bases de données sur les marchés de l'habitat** (Données Valeurs Foncières - DVF) permettent d'estimer le niveau de transactions dans l'ancien et des loyers.
- **Les extractions des données des partenaires** (ANAH, Conseil Départemental...) permettent notamment d'analyser les enjeux d'amélioration du parc de logements et les données sociales sur les bénéficiaires d'aides et de divers dispositifs.

1.3.2 Les analyses qualitatives

La réussite du PLH, en particulier en phase diagnostic, repose également sur l'apport qualitatif des partenaires. La concertation s'établit à plusieurs niveaux :

- Avec les communes.
- Avec les services de la communauté urbaine, afin d'ancrer le PLH à la croisée des politiques publiques.
- Avec les partenaires, qu'ils soient opérateurs (bailleurs, promoteurs) ou financeurs (département, région...).

Il s'agissait, à l'issue de chaque strate de débat, d'identifier les enjeux et de parvenir à les hiérarchiser afin d'enclencher la phase orientations.

- **Ateliers avec l'équipe ressources**

Compétente dans une pluralité de domaines et engagée dans de nombreuses démarches (PLUi, PCAET, NPRNU...), la communauté urbaine bénéficie d'un vivier de compétences et de connaissances pour garantir la mise en œuvre du projet de territoire.

3 questionnaires thématiques ont été diffusés aux 21 membres de l'équipe-ressource : **environnement** (la transition écologique et sa traduction dans les politiques foncières et de construction notamment), **cohésion sociale** (les nouvelles pratiques et attentes sociales) et **planification/aménagement** (nouveaux dispositifs portés par l'Etat type OFS, zéro artificialisation...). Il s'agissait de sensibiliser l'ensemble des acteurs internes aux problématiques qui sont apparues au cours de la durée de vie du PLH précédent et qu'il convient d'intégrer dans la réflexion portant sur le futur PLH.

- **Des rencontres individuelles avec les communes (cf. annexe 1 : synthèse des échanges)**

Afin d'ancrer le PLH au sein des communes et d'en faire un projet co-construit, des échanges avec les communes se sont tenus au courant de la phase diagnostic. Sous forme de rendez-vous individuels physique (téléphoniques pour 3 d'entre elles), le groupement a rencontré 65 communes afin d'aborder leurs enjeux et leurs perspectives de développement. Les élus de la commune de Besançon ont été rencontrés dans le cadre d'une Municipalité qui s'est déroulée le 21 décembre 2020.

- **Ateliers thématiques avec les partenaires**

Il s'agissait d'interroger, d'objectiver et de compléter le résultat des échanges avec l'équipe ressources : il leur a été demandé d'explicitier leur vision professionnelle de ce que pourrait être à leurs yeux la politique locale en matière de logement, de développement durable, d'aménagement et de foncier.

- **Séminaire-débat avec les élus**

Ce troisième niveau de concertation a permis de finaliser la démarche de concertation de l'étape diagnostic.

1.4 Les attentes de l'Etat sur le PLH

Le porter à connaissance de l'Etat met en exergue plusieurs enjeux à intégrer au prochain PLH :

1. Un territoire contrasté :

- Besançon ville-centre avec fonctions administratives, qui subit une érosion résidentielle. Cela se traduit par des mouvements migratoires de la ville-centre vers les communes périphériques pour accéder à des logements individuels.
- Une surreprésentation des personnes seules et des jeunes appellent des besoins en petits logements avec niveau de loyers adaptés

2. Une production neuve à adapter en quantité et en localisation

- Un niveau de construction depuis 10 ans inférieur aux objectifs du PLH (1 000 logements produits par an, alors que le précédent PLH avait retenu un objectif de 1 184 logements annuels).
- Dans le cadre du futur PLH, l'outil OTELO définit entre 350 et 900 log/an. La territorialisation devra être compatible avec les orientations du SCOT en cours de révision, et avec les polarités qui y seront définies.
- Promouvoir de nouvelles formes de logements, en favorisant des formes urbaines alternatives à l'individuel ou au collectif, notamment dans les centralités (logements en bande ou a minima jumelés, petits collectifs, habitat intermédiaire...).
- En lien avec le point précédent, une attente particulière sur la stratégie foncière notamment en ce qui concerne les friches et les espaces libérés dans les QPV.
- Enfin, la nécessité de définir une stratégie pour continuer à attirer les investisseurs et promoteurs privés, tout en veillant à l'attractivité financière des produits proposés à l'achat et à la location

(favoriser le développement de l'offre privée et aussi permettre de développer les actions en faveur de la réhabilitation et de la mobilisation de logements vacants).

3. Une réflexion et des actions à mener sur le parc existant

- Une attention particulière attendue sur la requalification des centre-bourgs, avec la définition d'une stratégie globale à l'échelle de Grand Besançon Métropole.
- En secteur urbain, un point de vigilance sur les copropriétés situées en QPV pour limiter leur déqualification.

4. Parc social

- Reconstituer l'offre démolie dans le cadre du NPNRU hors de Besançon (le cas échéant, a minima hors QPV et QVA) afin de déconcentrer l'offre, la faire correspondre aux besoins des ménages en particulier en ce qui concerne les typologies. En parallèle, dans les quartiers NPRNU, des actions pour attirer les investisseurs privés devront être mises en œuvre pour diversifier l'offre d'habitat dans ces quartiers.
- S'assurer une programmation en logement social minimum pour les 2 communes en vigilance SRU.

5. Les besoins spécifiques

- Finaliser les démarches engagées pour les équipements GDV – notamment l'aire de grand passage. Concernant les ménages sédentarisés, mieux identifier les besoins pour le déploiement des terrains adaptés et ancrer les partenariats avec les bailleurs sociaux.
- Poursuivre le travail d'identification plus fin des besoins en termes de logement pour les publics les plus fragiles (quantitatif, qualitatif et territorialisé), en s'appuyant sur l'expertise des différents partenaires qui accompagnent aujourd'hui ces publics.

2 Les dynamiques sociodémographiques

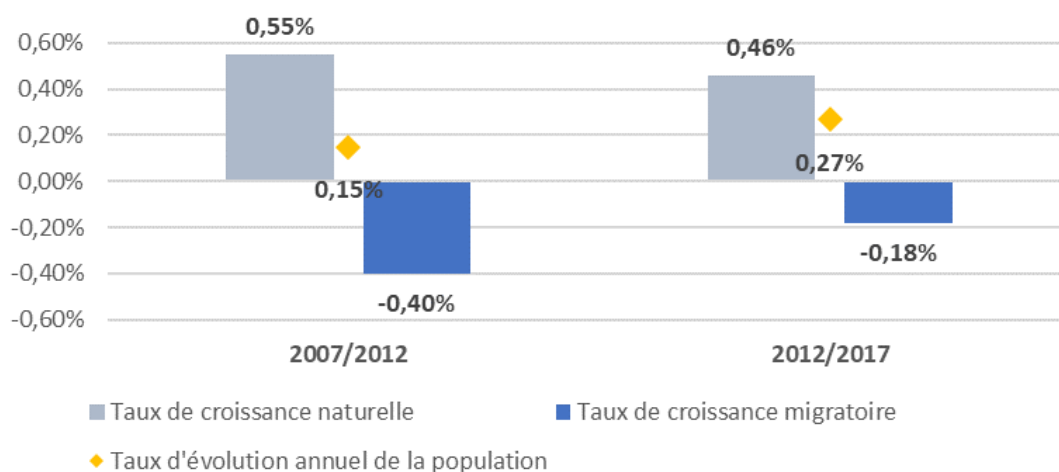
2.1 Une croissance démographique positive portée par un excédent naturel

En 2017, la population de Grand Besançon Métropole atteint 193 279 habitants. Le nombre d'habitants a connu une hausse de respectivement 0,15 et 0,27 % sur les deux dernières périodes inter-censitaires (2012 à 2017 et 2007 à 2012). Cette évolution positive s'explique notamment par un solde naturel excédentaire, bien qu'en diminution entre les deux périodes.

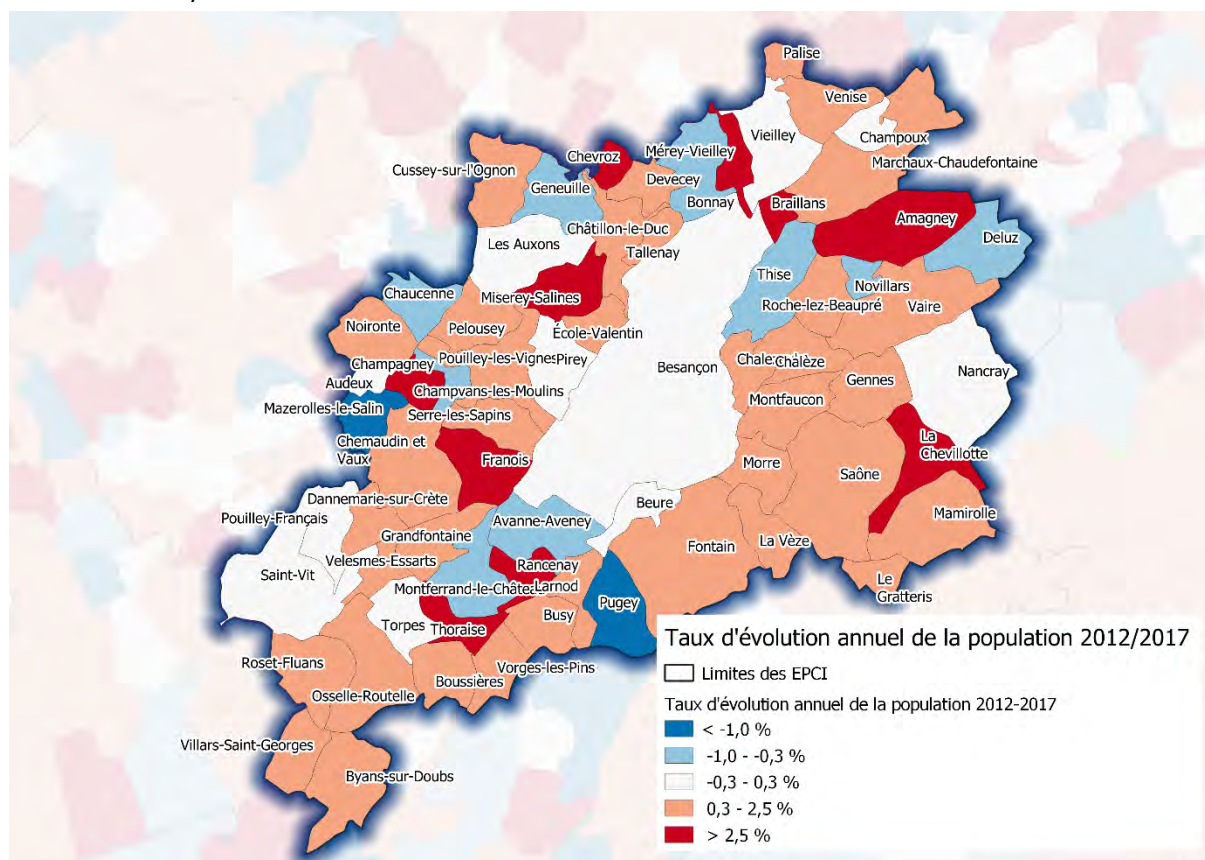
Le solde migratoire, c'est-à-dire la différence entre les entrées et les sorties de population sur le territoire, est négatif sur les deux périodes mais notons une amélioration de l'attractivité sur la période 2012 à 2017.

Evolution des dynamiques démographiques de GBM

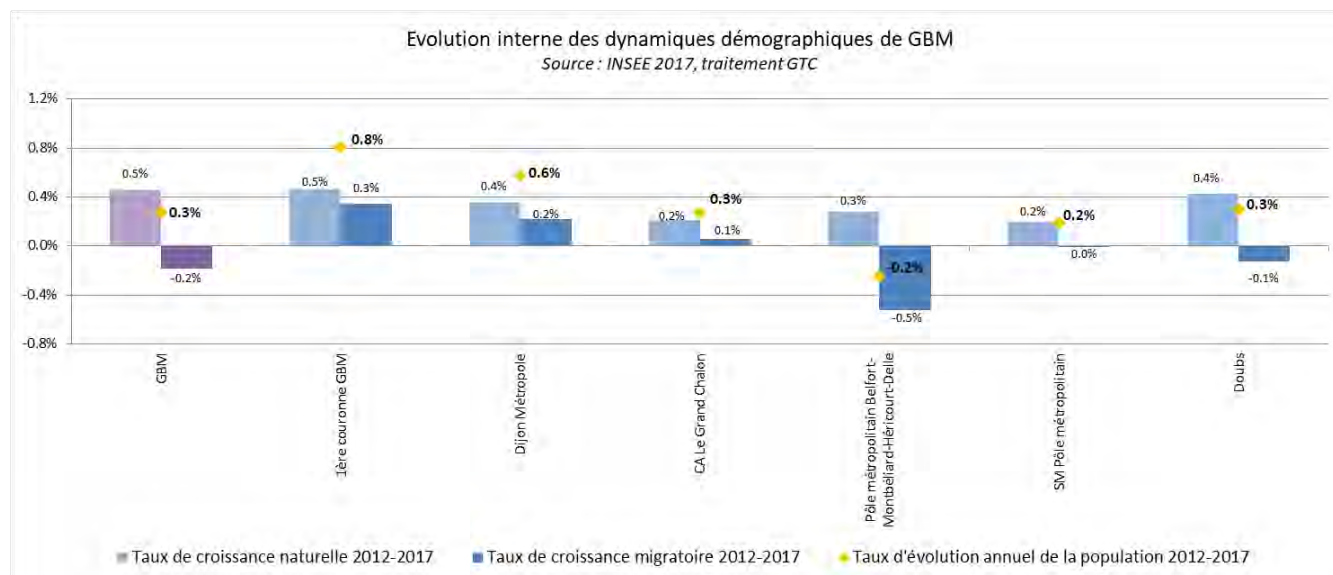
(source : INSEE 2017, traitement GTC)



Si la population de la ville-centre de Besançon et de certaines communes de sa périphérie immédiate (Thise, Pirey, Avanne-Aveney...) tend à stagner voire à diminuer, les communes plus rurales de la périphérie connaissent à l'inverse une augmentation de leurs populations sur la dernière période intercensitaire 2012/2017.



L'augmentation de la population qui caractérise le territoire du Grand Besançon est équivalente à celle connue par le Département du Doubs et la CA du Grand Chalon. Dijon Métropole connaît une croissance plus marquée (0,6% en moyenne par an) tandis que le pôle métropolitain Belfort Montbéliard Héricourt Delle connaît, lui, une évolution négative de sa population. Grand Besançon Métropole se situe ainsi dans la moyenne des tendances observées dans les territoires de référence retenus.



La communauté urbaine se situe dans l'épure des dynamiques démographiques de Tours Métropole Val de Loire qui, sur la période 2012-2017, a enregistré une croissance démographique de 0,25 % par an. Comme pour la Communauté Urbaine, la croissance démographique est portée par la croissance naturelle.

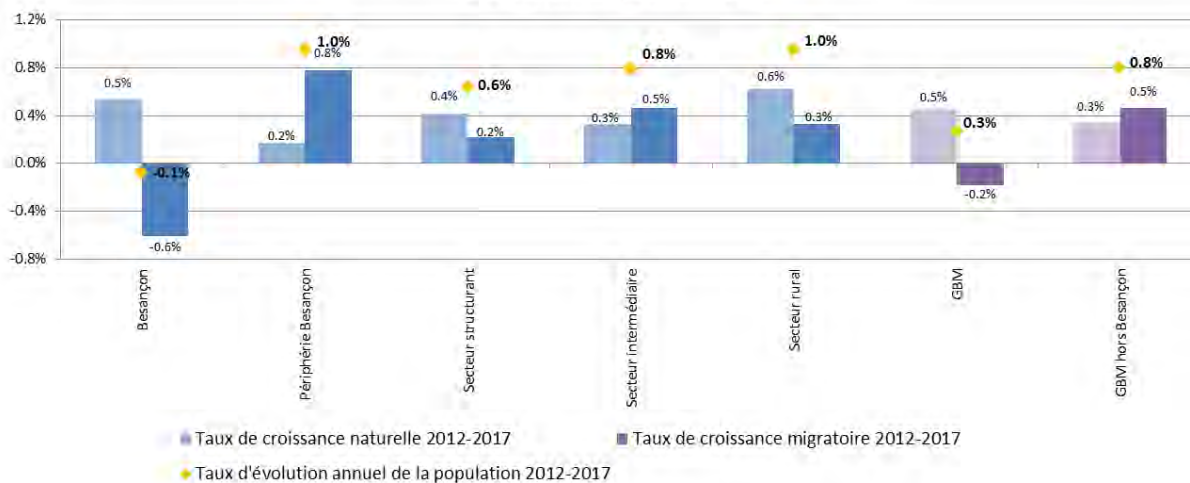
Le Grand Besançon enregistre une croissance démographique plus forte que Limoges Métropole, quasi nulle (-0,09 %).

	Tour Métropole Val de Loire	CU du Grand Poitiers	CU Limoges Métropole
Population 2017	293035	192925	207865
Taux d'évolution annuel de la population 2007-2012	0,16%	0,31%	0,24%
Taux de croissance naturelle 2007-2012	0,36%	0,42%	0,29%
Taux de croissance migratoire 2007-2012	-0,19%	-0,11%	-0,04%
Taux d'évolution annuel de la population 2012-2017	0,25%	0,46%	-0,09%
Taux de croissance naturelle 2012-2017	0,31%	0,36%	0,22%
Taux de croissance migratoire 2012-2017	-0,06%	0,10%	-0,31%

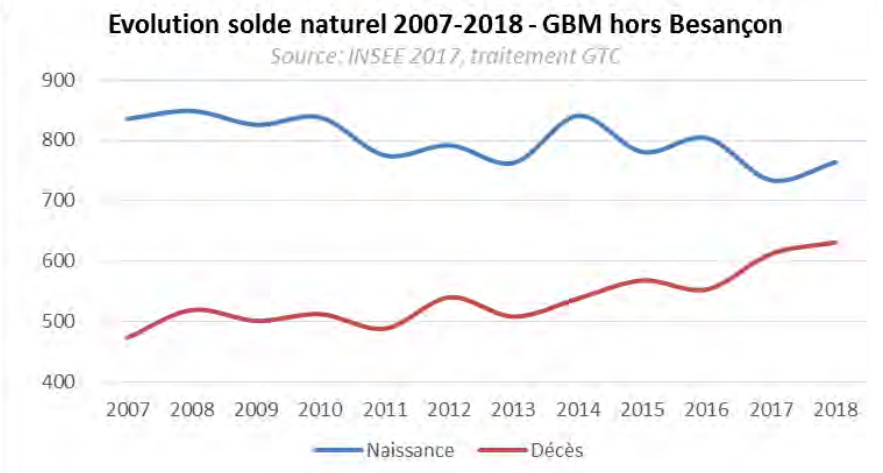
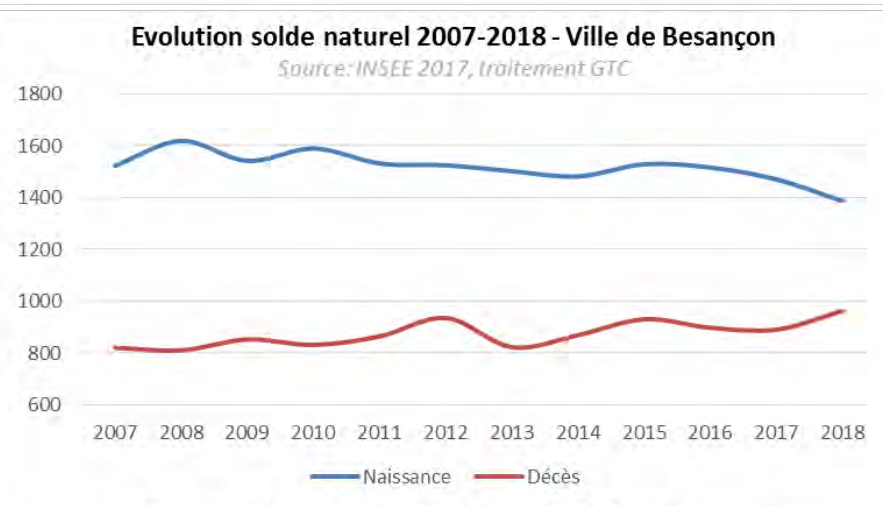
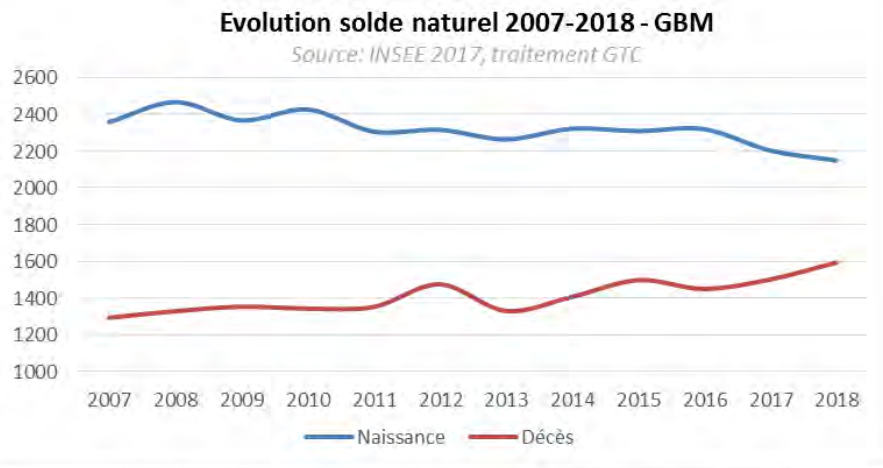
En comparant les dynamiques à l'œuvre dans les sous-secteurs de la communauté urbaine, il ressort que la croissance démographique observée précédemment est portée par tous les secteurs, notamment la périphérie de Besançon et le secteur rural qui connaissent une croissance marquée. Seule la commune de Besançon connaît une évolution de sa population négative (-1 % par an en moyenne).

Evolution interne des dynamiques démographiques de GBM

Source : INSEE 2017, traitement GTC

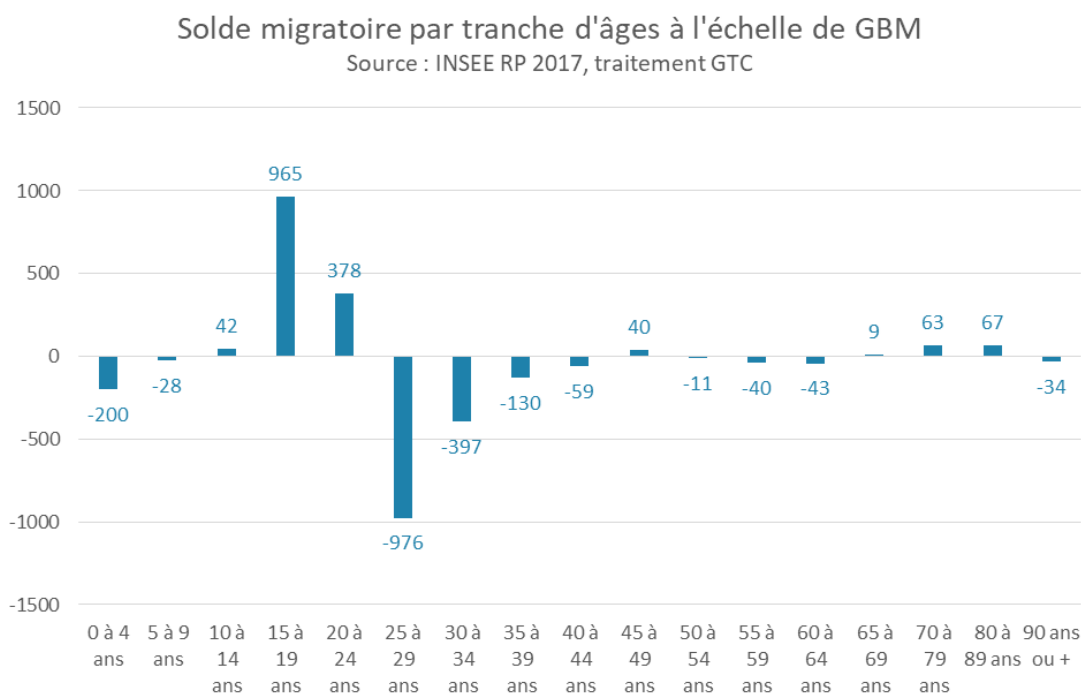


Dans le Grand Besançon, nous observons une déclinaison de la tendance nationale : le volume de naissances diminue depuis 2007 jusqu'à atteindre près de 2 000 naissances par an en 2018. En parallèle, le volume de décès augmente et tend à rejoindre le volume de naissances observées (plus de 1500 décès par an en 2018).

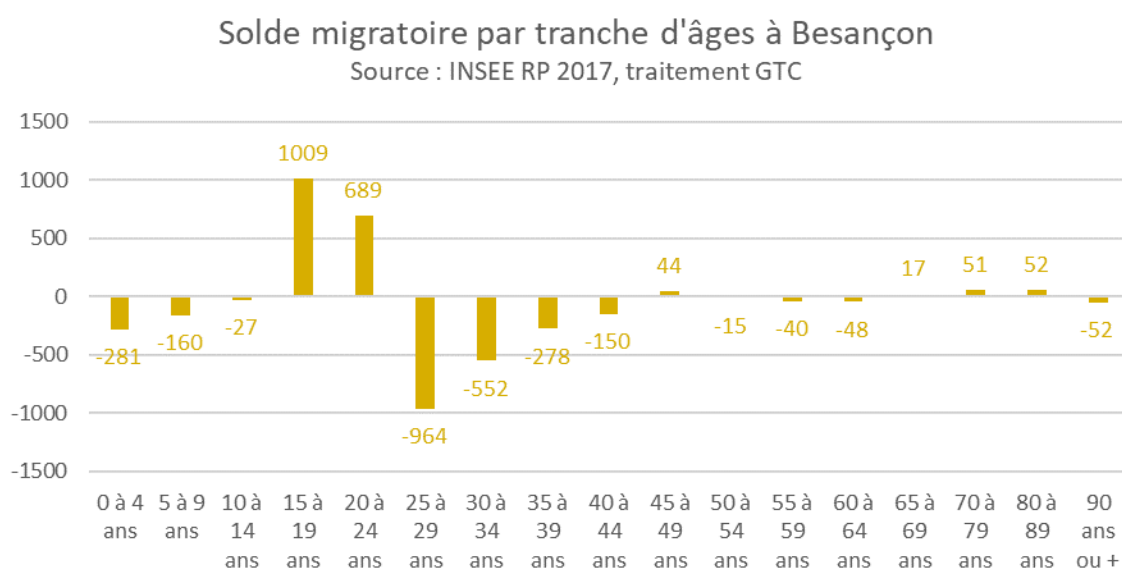


2.2 Une attractivité différenciée selon les secteurs de Grand Besançon

Sur la période 2012 à 2017, le Grand Besançon perd chaque année 171 habitants sur le solde migratoire. La perte est cependant moins accentuée que sur la période précédente 2006/2011 (- 511 habitants par an). Si le Besançon Métropole est attractif notamment envers les jeunes en formation de 15 à 24 ans, il perd les profils de jeunes familles (25 à 34 ans), éventuellement accompagnées de jeunes enfants (0 à 4 ans). Le solde entre les entrées et les sorties pour les autres catégories d'âges est globalement à l'équilibre.



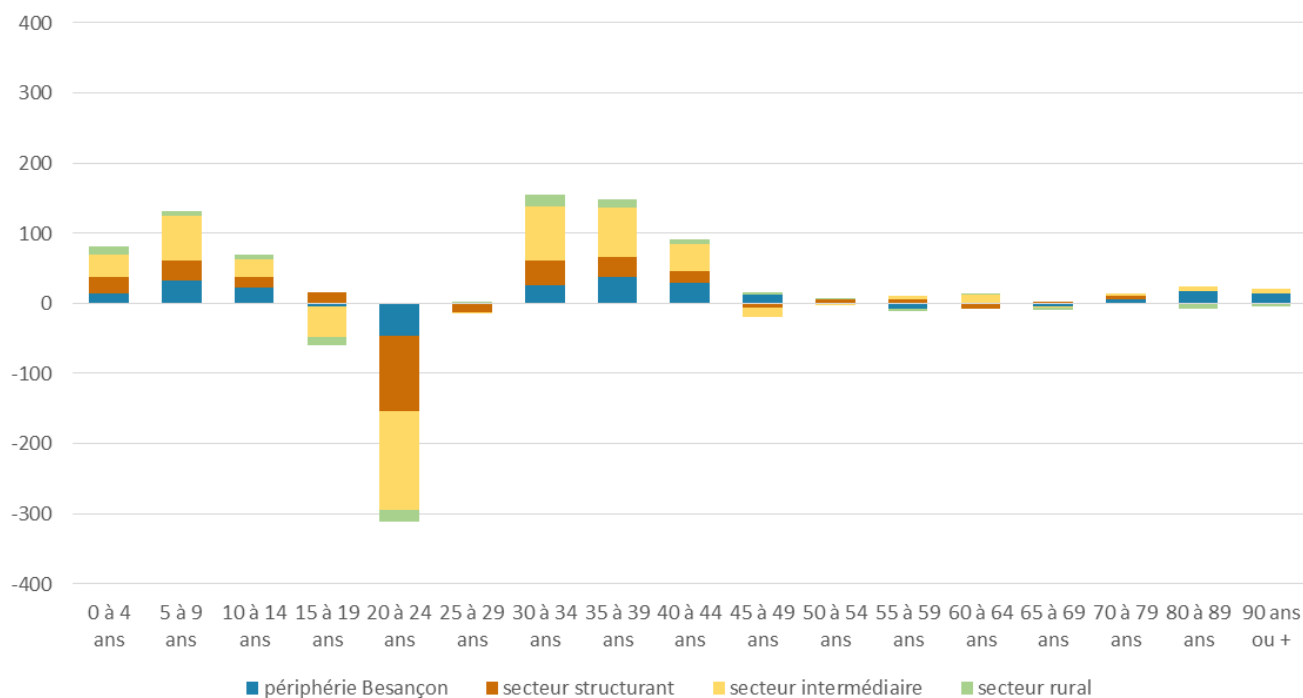
En déclinant ces tendances à l'échelle des sous-secteurs, on constate que la ville de Besançon tend à attirer les jeunes en formation (entre 15 et 24 ans) et à perdre les jeunes familles (25 à 34 ans), accompagnées de jeunes enfants de moins de 9 ans.



Mécaniquement, les familles qui quittent Besançon se reportent sur les communes de la périphérie, qui attirent toutes, de manière plus ou moins marquée, des familles en cours de constitution accompagnées de jeunes enfants. En revanche, les jeunes notamment les 20 et 24 ans quittent massivement ces territoires.

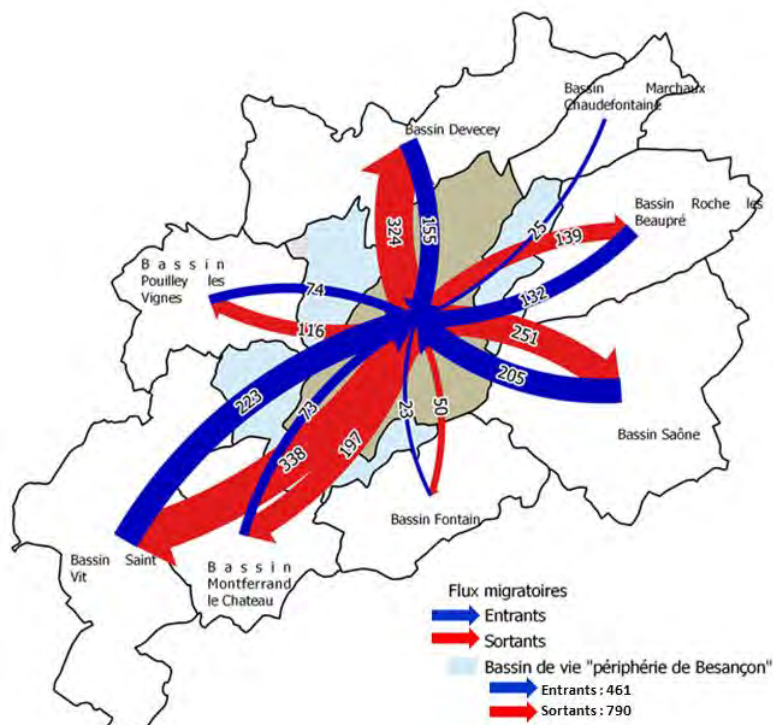
Soldes migratoires par tranches d'âges à l'échelle des autres secteurs de GBM

Source : INSEE RP 2017, traitement GTC



Au sein du Grand Besançon, le nombre de ménages qui quittent la ville-centre est supérieur à celui des ménages qui y arrivent (2 205 sortants contre 1 370 arrivants). Les flux sortants les plus importants sont ceux qui se dirigent vers le bassin de vie Périphérie de Besançon (790), le bassin de vie de Saint-Vit (338) et le bassin de vie de Devecey (324). A contrario, les flux entrants les plus importants proviennent du bassin de vie Périphérie de Besançon (461).

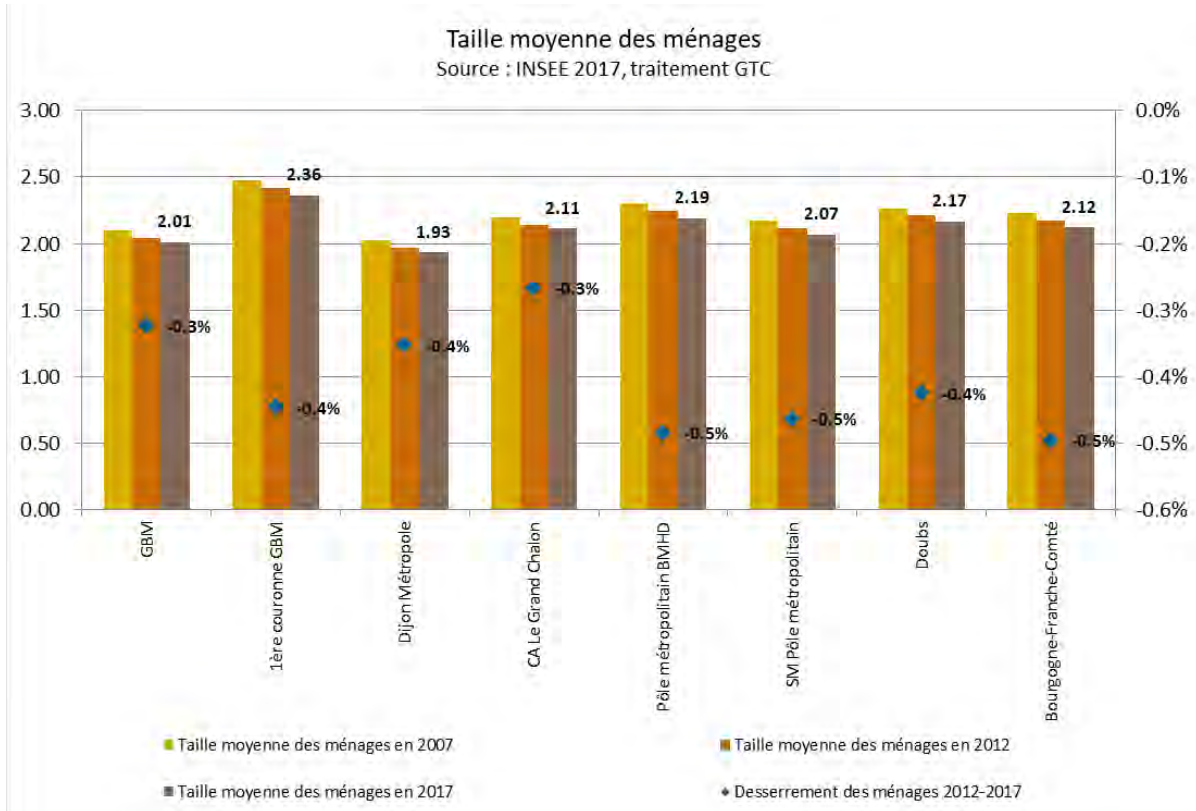
Mouvements migratoires internes à Grand Besançon Métropole
 Source : INSEE RP 2017, traitement GTC



Nota : Pour des raisons de lisibilité, les flèches de flux n'ont pas été réalisées pour représenter les échanges avec le bassin de vie Périphérie de Besançon étant donné que ce territoire est morcelé. La légende indique les volumes de flux entrants et sortants.

2.3 Une taille moyenne des ménages moins élevée que dans les territoires voisins et en diminution

La taille moyenne des ménages du Grand Besançon est de 2,01 personnes en 2017, ce qui est plutôt faible. La taille des ménages est sensiblement plus élevée à l'échelle du département (2,17) ou de la région (2,12). Parmi les EPCI voisins, seule Dijon Métropole possède une taille moyenne des ménages inférieure à celle du Grand Besançon. Ainsi, le territoire se caractérise par la présence de ménages de petites tailles.



A l'échelle des sous-secteurs, c'est au sein de la ville-centre que la taille moyenne des ménages est la plus basse (1.81) alors qu'elle est plutôt élevée à l'échelle des autres sous-secteurs. La concentration de petits ménages au sein de la commune de Besançon explique la faible taille moyenne des ménages au sein du Grand Besançon. Le rythme de desserrement des ménages est par ailleurs moins soutenu sur la ville-centre (-0,3 %) que sur les autres secteurs.

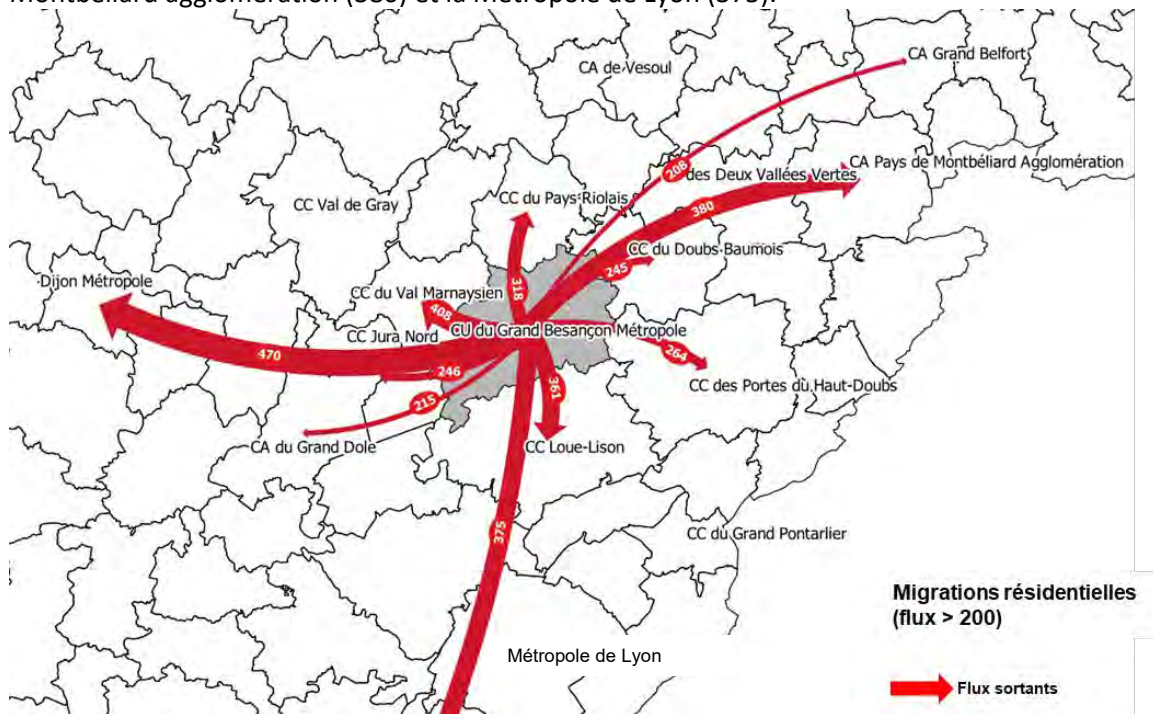
	Taille moyenne des ménages en 2017	Desserrement des ménages 2012-2017
Besançon	1.81	-0.3%
Périphérie Besançon	2.34	-0.5%
Secteur structurant	2.41	-0.7%
Secteur intermédiaire	2.44	-0.7%
Secteur rural	2.45	-0.4%
GBM	2.01	-0.3%

Source : INSEE 2017, traitement GTC

La diminution de la taille moyenne des ménages se traduit par une multiplication des ménages de petite taille, et en particulier de ménage d'une personne. En 2017, le Grand Besançon compte près de 41 500 ménages d'une personne, soit 45 % des ménages de l'intercommunalité. A Besançon, la part des ménages d'une personne atteint 54 % ; ce niveau reste à nuancer en raison de la vocation universitaire de la ville.

2.4 Un exode des familles qui se reportent au-delà de Grand Besançon Métropole

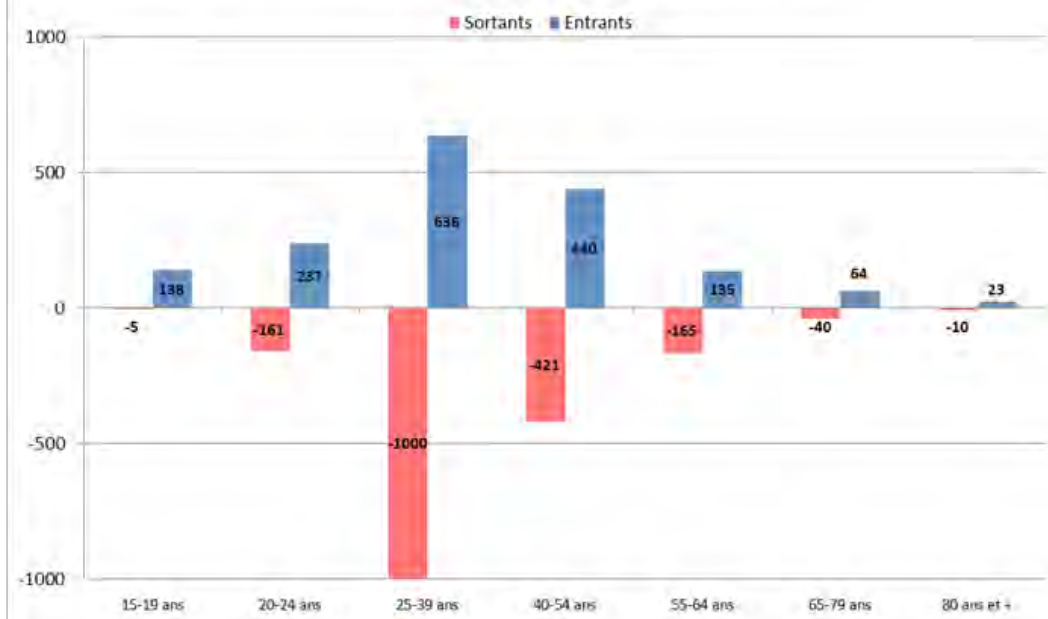
Au total, 9 224 personnes quittent Grand Besançon pour aller s'installer ailleurs. Les flux sortants les plus importants concernent Dijon Métropole (470), la CC du Val Marnaysien (408), la CA Pays de Montbéliard agglomération (380) et la Métropole de Lyon (375).



Les échanges avec les six EPCI limitrophes (CC Jura Nord, CC du Val Marnaysien, CC du Pays Riolais, CC du Doubs Baumois, CC des Portes du Haut Doubs, CC Loue-Lison) sont marqués par un déficit migratoire important sur la tranche d'âge des 25-39 ans et sur les propriétaires.

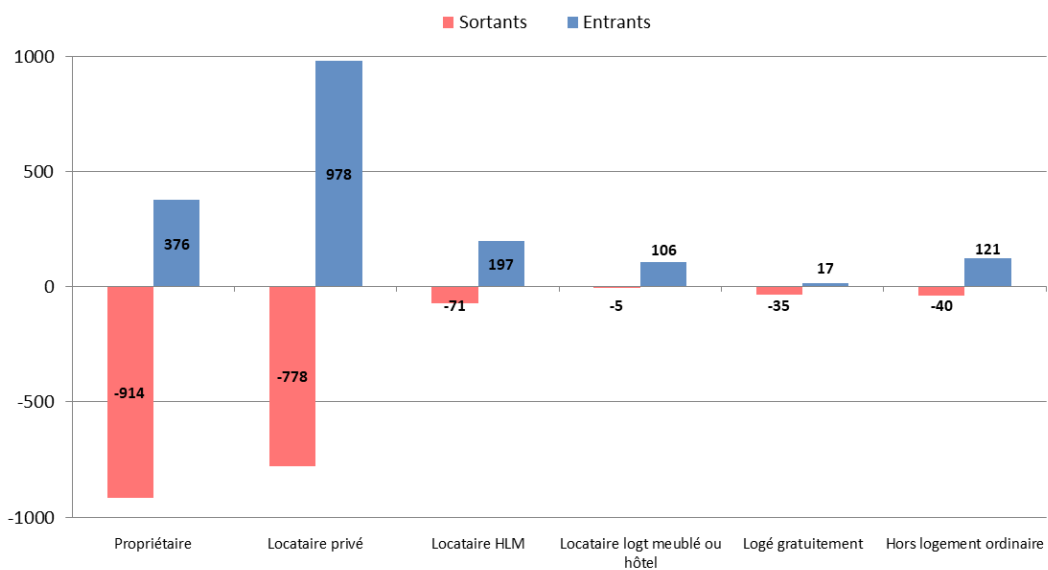
Migrations résidentielles selon l'âge entre GBM et les ECPI limitrophes

Source : INSEE RP 2017, traitement GTC



Migrations résidentielles selon le statut d'occupation du logement actuel entre GBM et les EPCI limitrophes

Source : INSEE RP 2017, traitement GTC



Synthèse des échanges avec les communes

DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET STRATEGIE COMMUNALE	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
<p>Besançon, une ville majoritairement composée de petits ménages sans enfant, voire de personnes seules (étudiants, personnes âgées).</p> <p>Hors Besançon, volonté d'attirer et/ou de maintenir les jeunes et les anciens, par une diversification des produits</p>	<p>Périphérie de Besançon :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Attirent beaucoup de ménages bisontins, particulièrement travaillant au CHU * Défi du maintien des jeunes face à la hausse des prix
	<p>Secteur structurant :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Volonté d'avoir un développement mesuré et sans à-coups
	<p>Secteur intermédiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Attirent beaucoup de jeunes ménages avec enfants en primo-accession
	<p>Secteur rural :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Attirent beaucoup de ménages aisés et relativement âgés

2. SYNTHESE

Constats

Une croissance de population modérée, portée par la périphérie de Besançon et les communes rurales, tandis que la ville-centre est en décroissance démographique

Une majorité de petits ménages sur Besançon, un peuplement plus familial en dehors, mais des besoins liés à la décohabitation, séparation, vieillissement qui s'expriment partout

Un report des jeunes ménages (25-39 ans) en dehors de Besançon, et plus largement vers à l'extérieur de l'intercommunalité.

Enjeux

Résorber le déficit migratoire de GBM envers les familles en primo-accession

Proposer des parcours résidentiels aux petits ménages au-delà de Besançon

3 Contexte socio-économique

3.1 Un pôle d'emploi local : 1,2 emplois pour 1 actif

Avec plus de 94 000 emplois au lieu de travail¹ en 2016, le Grand Besançon concentre 44 % des emplois du département. L'EPCI constitue un pôle d'emploi local : en effet, l'indice de concentration de l'emploi s'élève à 1,2 en 2017², autrement dit il y a un 1,2 emploi proposé pour 1 actif occupé sur le territoire. Le nombre d'emplois du territoire est supérieur à la CA du Grand Chalons (53 793 emplois) mais inférieur à celui de Dijon Métropole (135 185 emplois).

Le taux d'évolution des emplois au lieu de travail diminue légèrement à l'échelle de Grand Besançon Métropole entre 2012 et 2017 (-0,2%), mais moins rapidement qu'à l'échelle du Département ou de Dijon Métropole. Egalement, la moitié des actifs occupés travaillent dans la commune de résidence en 2017.

L'indice de concentration de l'emploi dans le Grand Besançon est identique à celui des intercommunalités nationales de comparaison (Tours Métropole : 1,29 ; Grand Poitiers : 1,25 ; Limoges Métropole : 1,25). En revanche, le taux d'évolution des emplois au lieu de travail est moins marqué qu'à Poitiers (-0,43 %) ou encore de Limoges Métropole (-0,72 %).

	Nombre d'emplois au lieu de travail en 2017	Taux d'évolution des emplois au lieu de travail 2012/2017	Variation de l'emploi au lieu de travail 2012-2017	Indice de concentration de l'emploi en 2017	% des actifs occupés travaillant dans la commune de résidence en 2017
GBM	94003	-0,2%	-761	1,2	50,5%
1ère couronne GBM	27676	0,4%	480	0,6	23,0%
Dijon Métropole	135185	-0,4%	-2548	1,3	50,1%
CA Le Grand Chalons	53793	0,0%	26	1,2	34,1%
Pôle métropolitain Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle	116047	-1,1%	-6783	1,0	24,9%
SM Pôle métropolitain	83555	-0,4%	-1760	1,2	35,1%
Doubs	213107	-0,4%	-4825	1,0	33,7%

Source : INSEE RP 2017, traitement GTC

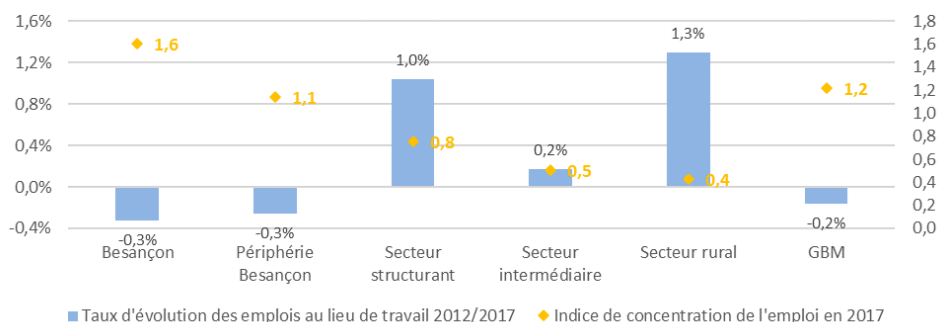
Au sein du Grand Besançon, le taux d'évolution des emplois au lieu de travail est à la baisse sur Besançon et le secteur Périphérie de Besançon (-0,3 %), même si ces communes continuent de constituer les pôles d'emploi de la communauté urbaine puisqu'elles présentent un indice de concentration de l'emploi respectivement de 1,6 et de 1,1. Sur les autres secteurs, le taux d'évolution des emplois augmentent, mais cela représente un nombre d'emplois relativement faible.

¹ Au recensement, les personnes actives ayant un emploi peuvent être comptées à leur lieu de résidence ou à leur lieu de travail. Au lieu de résidence, on parle de population active ayant un emploi. Au lieu de travail, on parle d'emploi au lieu de travail ou plus brièvement d'emploi (source : <https://www.insee.fr/fr/information/2383278>)

² L'indice de concentration de l'emploi correspond au nombre d'emplois proposé sur un territoire (« au lieu de travail ») rapporté au nombre d'actifs occupés résidant sur ce même territoire. Si le ratio est de 1, alors le territoire propose autant d'emplois qu'il ne dispose d'actifs occupés résidents. A noter que ce ratio ne tient pas compte du lieu de travail effectif des actifs occupés qui résident sur le territoire.

Evolution du développement économique au sein de GBM

Source : INSEE 2017, traitement GTC



3.2 Caractéristiques de la structure de l'emploi

L'INSEE propose une partition de l'économie en deux sphères, présenteielle et productive. Les activités présenteielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes³.

L'emploi présenteiel représente près des trois quarts des emplois en 2016, soit une part plus importante que tous les territoires de référence excepté Dijon Métropole. L'ensemble des territoires a subi une diminution des emplois de la sphère présenteielle depuis 2011. Le Grand Besançon a été également impacté mais dans une moindre mesure (-0.1% par an entre 2011 et 2016).

	Nombre d'emplois de la sphère présenteielle en 2016	% de la sphère présenteielle au sein des emplois en 2016	Taux d'évolution annuel des emplois de la sphère présenteielle 2011-2016
GBM	66324	71%	-0.1%
1ère couronne GBM	15771	57%	-0.5%
Dijon Métropole	98374	73%	-0.4%
CA Le Grand Chalon	32783	61%	-0.2%
Pôle métropolitain Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle	68191	59%	-0.8%
SM Pôle métropolitain	57826	69%	-0.3%
Doubs	132974	63%	-0.4%

Source : INSEE 2017, traitement GTC

On constate par ailleurs que le taux d'évolution de l'emploi salarié privé a augmenté entre 2012-2019 (+ 0,5%). Cette augmentation est supérieure aux territoires de référence et égale à celle de Dijon Métropole.

³ Source : INSEE

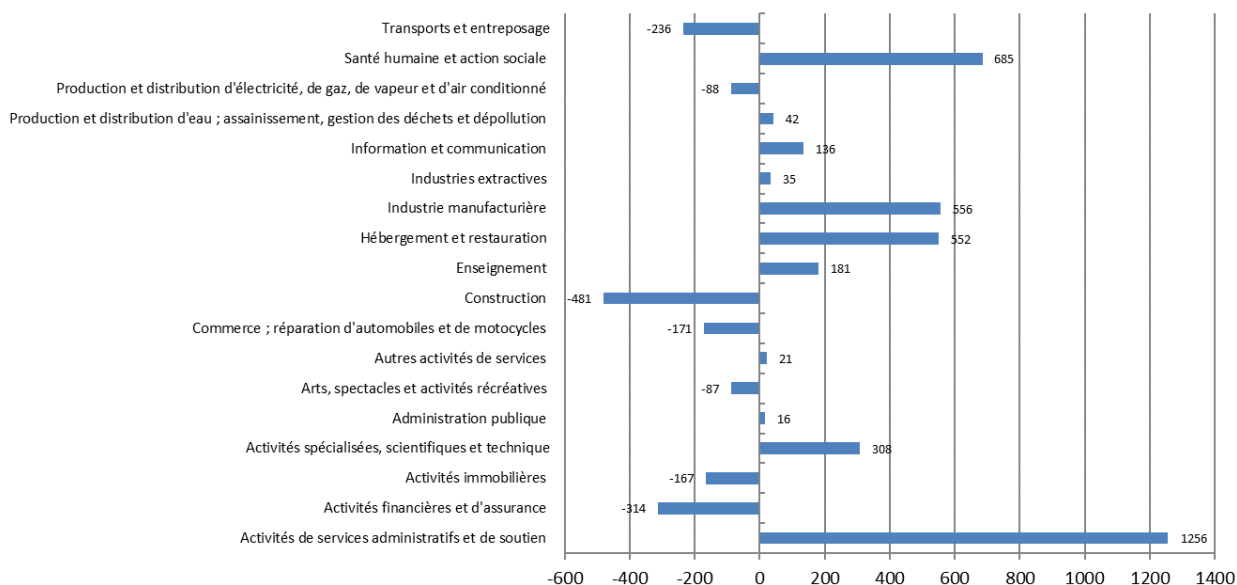
	Variation de l'emploi salarié privé 2012-2019 (ACOSS)	Taux d'évolution de l'emploi salarié privé 2012-2019 (ACOSS)
GBM	2244	0.5%
1ère couronne GBM	399	0.4%
Dijon Métropole	3208	0.5%
CA Le Grand Chalon	280	0.1%
Pôle métropolitain Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle	-1907	-0.3%
SM Pôle métropolitain	592	0.2%
Doubs	1998	0.2%

Source : Acooss, traitement GTC

Les principales évolutions de l'emploi salarié privé dans le Grand Besançon entre 2012 et 2019 se situent dans les secteurs de la santé et de l'action sociale (+685 emplois privés) et dans ceux des services administratifs (+1 256). En revanche, les secteurs qui ont perdu de l'emploi sont la construction (-481 emplois privés) et les activités financières et d'assurance (-314).

Evolution de l'emploi salarié privé 2012-2019 de GBM

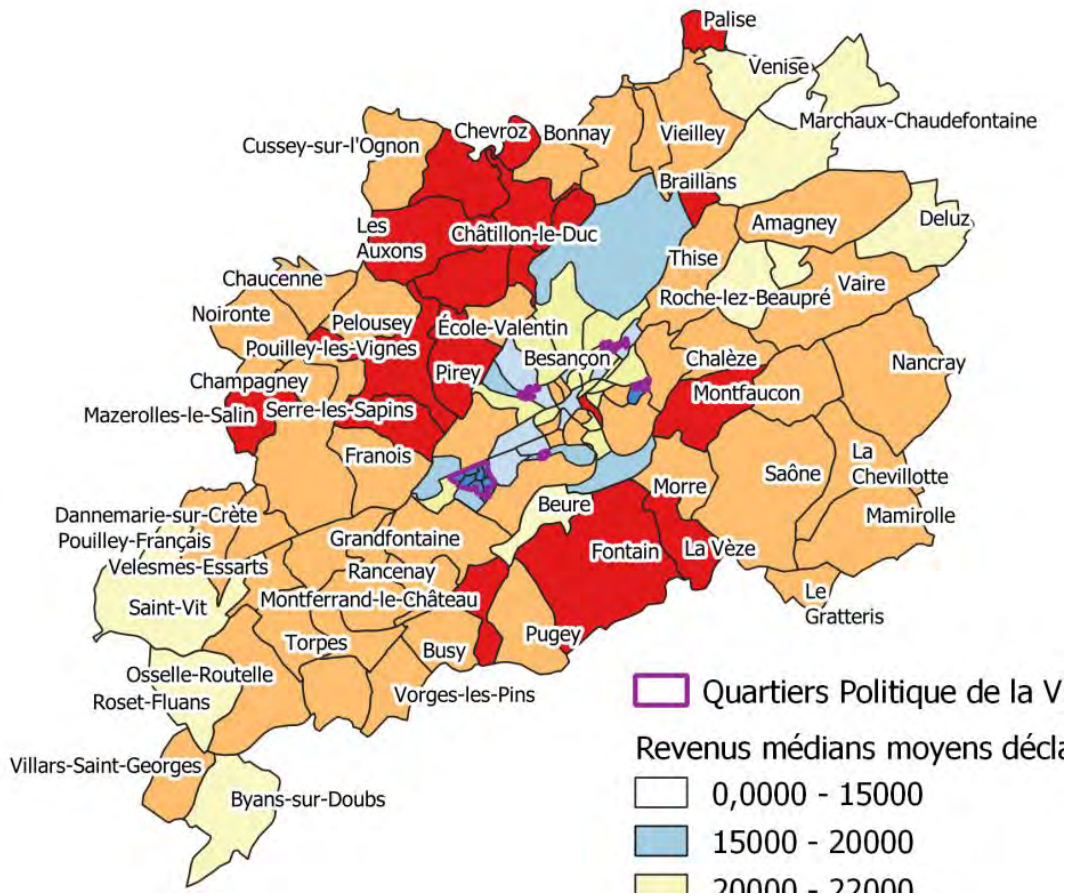
Source : ACOSS, traitement GTC



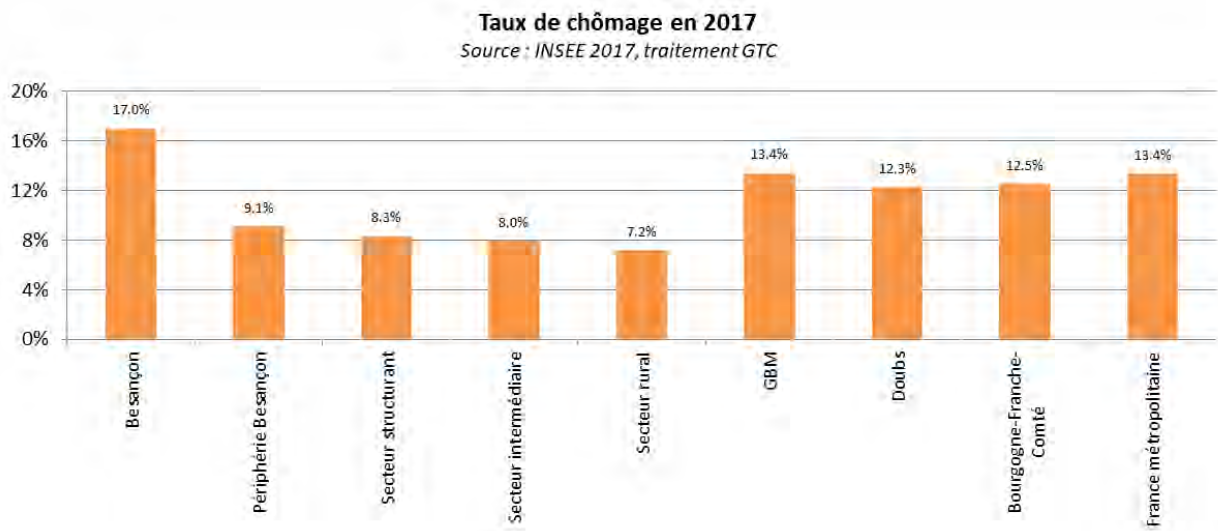
3.3 Une ville-centre qui concentre des ménages économiquement fragiles

En 2017, le revenu annuel médian déclaré par unité de consommation dans le Grand Besançon est de 21 400 euros (1 783 € par mois). Il est légèrement inférieur à celui du département (22 060 €) et au-dessus de celui de la région (20 830 €). Par rapport au revenu annuel médian dans le Grand Besançon,

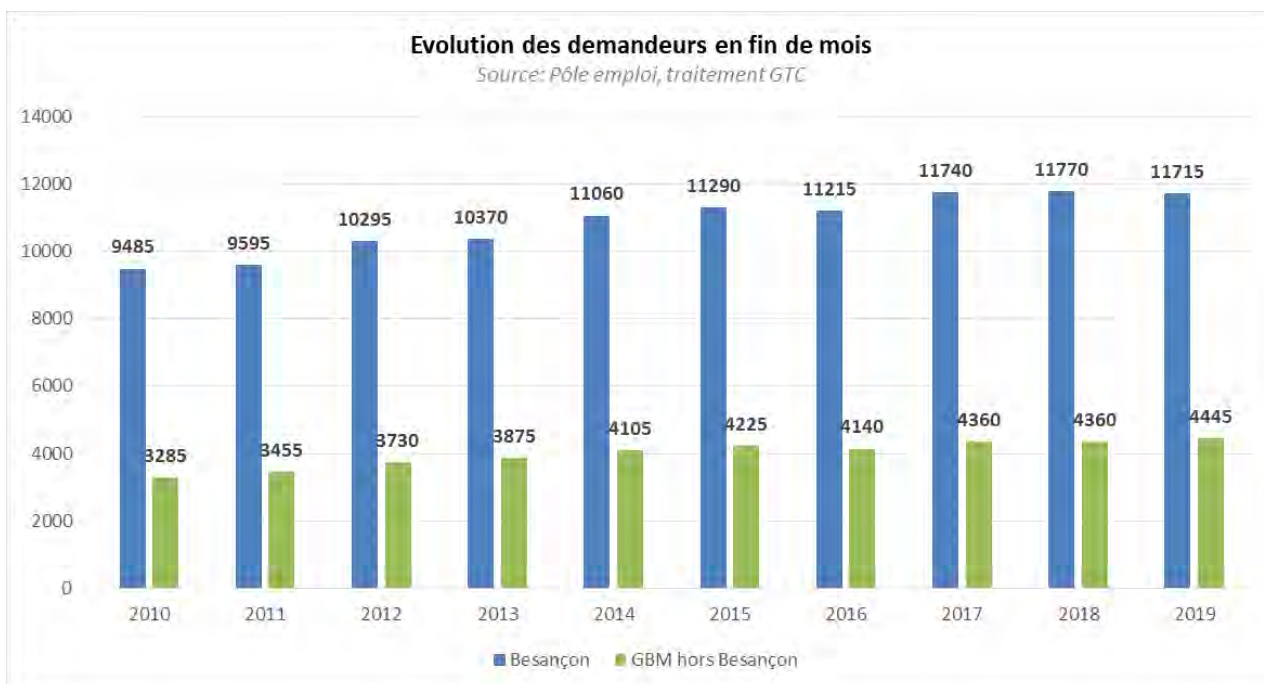
la commune de Besançon a un niveau de revenus sensiblement plus faible puisqu'il est de 18 780 €.



Dans le Grand Besançon, le taux de chômage est de 13,4 %, supérieur à celui dans le Département (12,3 %) et dans la Région (12,5 %). Au sein du Grand Besançon, la ville-centre est le secteur qui a le taux de chômage le plus élevé (17 %).



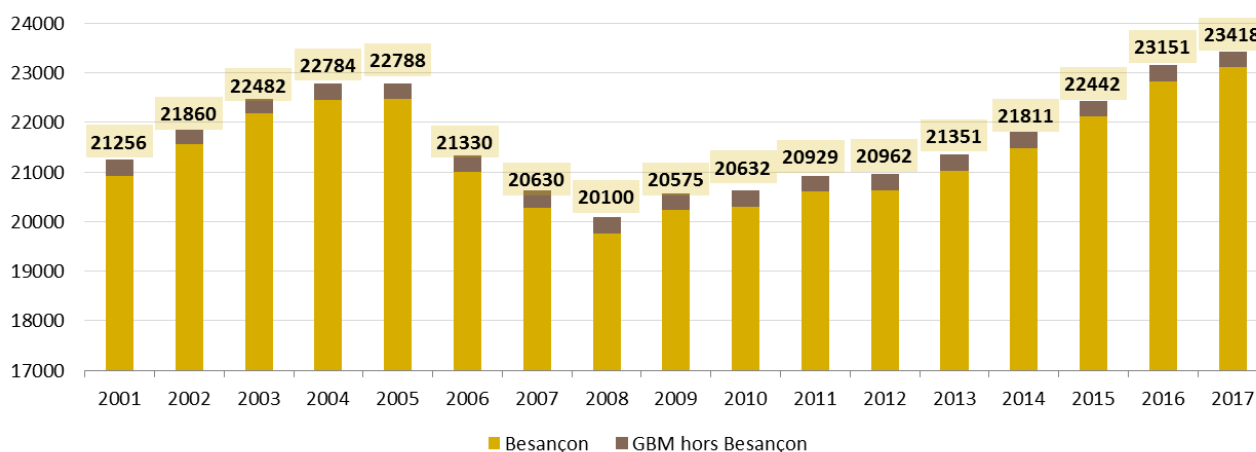
Si on regarde l'évolution des demandeurs d'emploi en fin de mois, on constate que leur nombre est en évolution constante depuis 2010, pour atteindre 11 715 demandeurs en 2019 à Besançon. En-dehors de Besançon, on constate une évolution positive, mais d'une intensité moindre.



Au-delà de cette population précaire, la ville-centre accueille également de nombreux étudiants. Le dernier rapport réalisé par l'Observatoire Territorial du Logement des Etudiants (OTLE) souligne qu'un habitant de Besançon sur 7 est étudiant (1 sur 12 dans l'aire urbaine). De fait, le nombre d'inscrits dans l'enseignement supérieur dans le Grand Besançon n'a fait qu'augmenter dans les 20 dernières années, et ce principalement dans la ville-centre. Selon l'étude de l'OTLE, 20 983 habitants de l'aire urbaine étudient dans l'enseignement supérieur. Parmi eux, 16 000 résident à Besançon.⁴

Nombre d'inscrits dans l'enseignement supérieur par rentrée universitaire

Source : MENESR - Atlas Régional - Traitement GTC



Or, parmi ces étudiants habitant la ville-centre, seuls 22,5 % ont un emploi (dont la nature du contrat varie beaucoup). En parallèle, 30 % des étudiants des sites d'enseignements bisontins de l'Université de Franche-Comté sont boursiers. Cela nous donne un aperçu de la population étudiante ayant des ressources limitée, voire en situation de précarité.

⁴ « #1 Etat des lieux de l'offre et de la demande », Observatoire territorial du logement des étudiants (AUDAB), mars 2020.

Face à un marché proposant peu de solutions de logement abordable pour cette population, les étudiants sont à prendre en compte comme une population potentiellement précaire ayant des besoins spécifiques. Les logements recherchés sont souvent petits, meublés, parfois pour des locations de courte durée. La croissance du nombre d'étudiants dans la ville-centre invite à développer une offre spécifique pour cette population potentiellement précaire.

3. SYNTHÈSE

Constats

Un territoire où les emplois sont plus nombreux que les actifs en emploi – résidents, en particulier à Besançon

Une légère diminution de l'emploi au global sur GBM mais une évolution de l'emploi salarié privé à la hausse

Une ville-centre qui montre des indicateurs de fragilité économique (faibles revenus et taux de chômage élevé) et concentre un nombre d'étudiants potentiellement précaires important

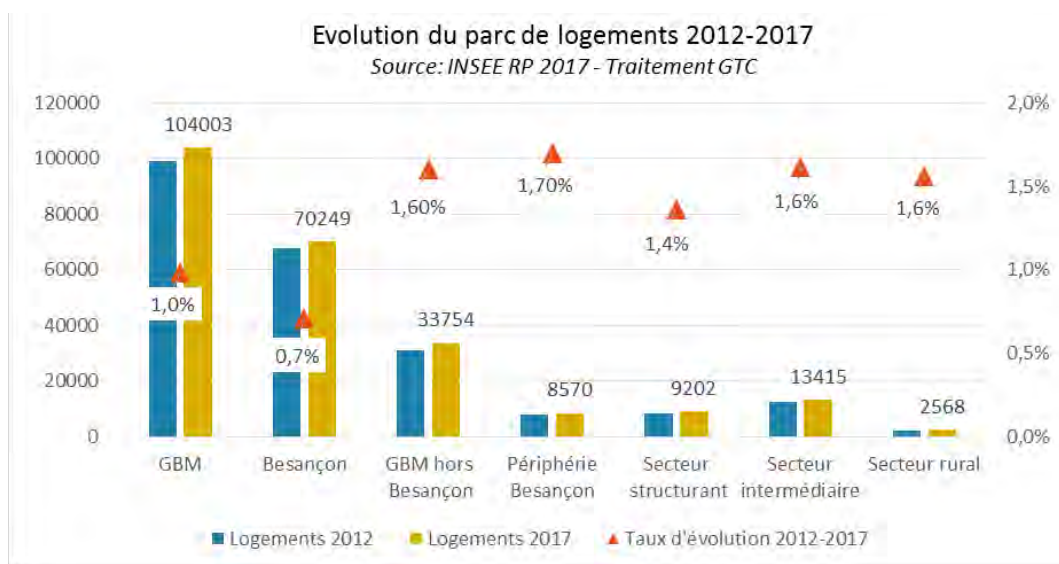
Enjeux

Maintenir le dynamisme économique du territoire et la réponse aux besoins en logements des salariés dans un cadre de vie de qualité

Disposer d'une offre de logements adaptée aux capacités financières des ménages et d'un accompagnement social, moins concentrée sur la ville centre

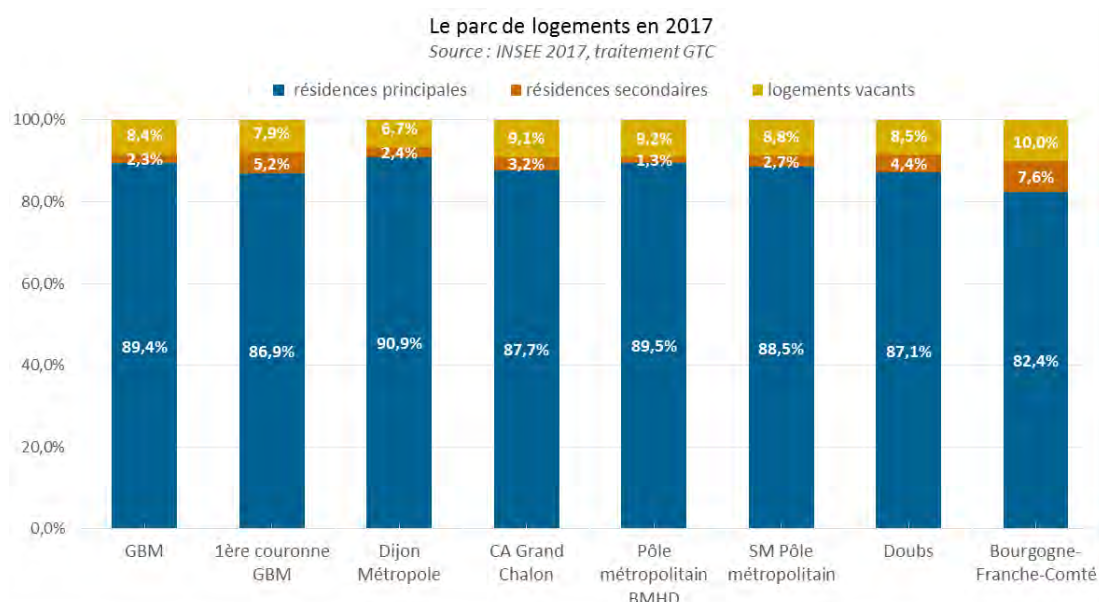
4 Les caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements est constitué de 104 003 unités, en augmentation de 1 % sur la période 2012-2017 (+ 4 970 logements). Le parc de logements à Besançon a progressé moins rapidement que celui dans les autres secteurs de la communauté urbaine : 0,7 % dans la ville-centre, tandis que la croissance minimale sur les autres secteurs était de 1,4 %. Toutefois, en volume, la progression reste similaire entre Besançon (+ 2 436 logements) et les secteurs extérieurs (+ 2 534 logements).



4.1 Un parc constitué majoritairement de résidences principales

Le parc de logements est constitué à 89 % de résidences principales, soit 92 297 logements. Ce taux est similaire aux territoires de référence, mais supérieur à la région Bourgogne-Franche-Comté qui compte près de 10 % de son parc en résidences secondaires.

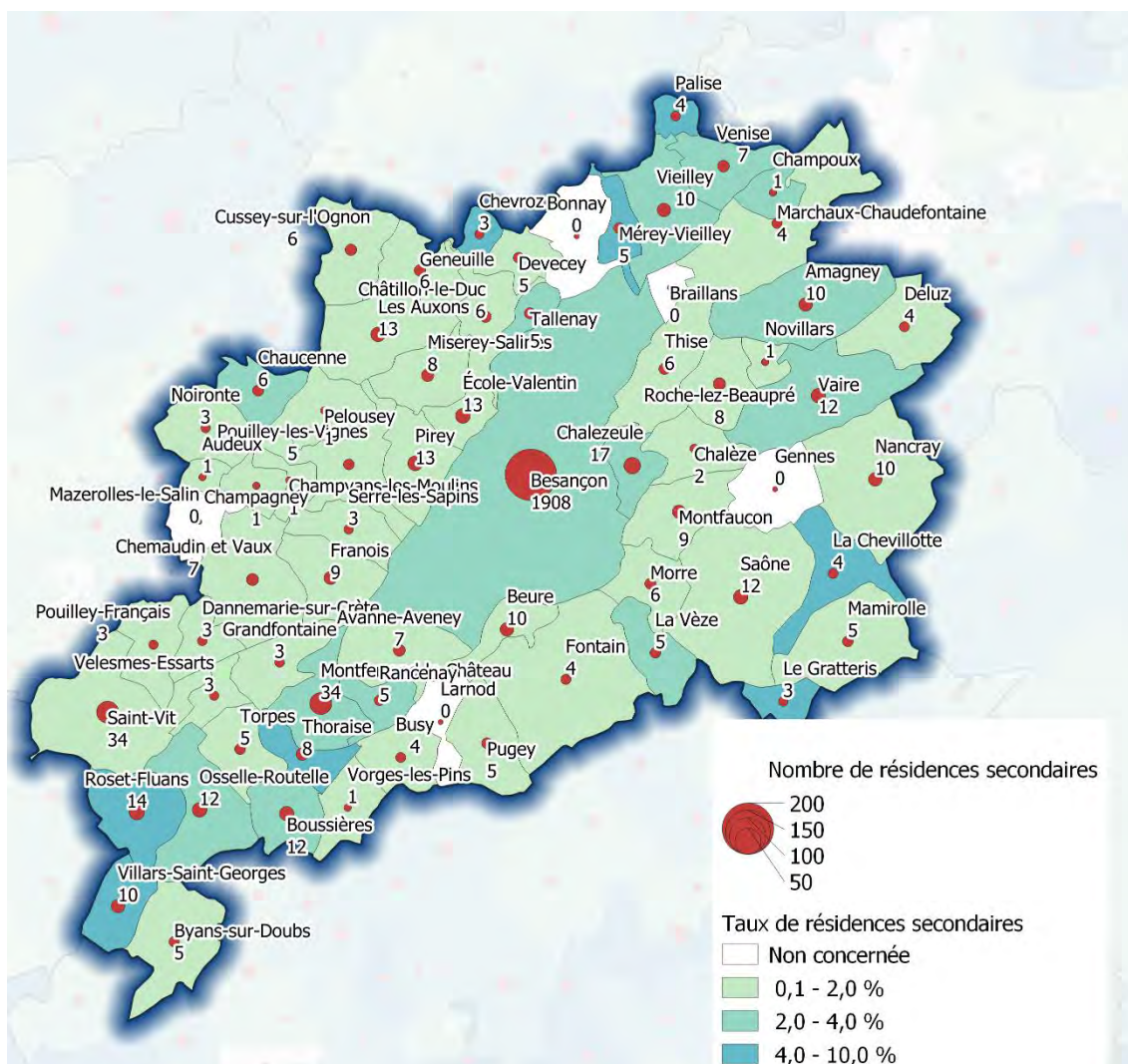


Au sein des sous-territoires, la structure du parc est relativement similaire. Notons toutefois :

- Une part des résidences principales plus faible à Besançon (87,4 %) qu'ailleurs, compensée par le poids du logement vacant qui pèse pour près de 10 % du parc de logements.
- Des résidences secondaires qui représentent environ 2 352 logements, soit 2,3 % du parc de logement total intercommunal. Besançon, avec 2,7 % de résidences secondaires, concentre le parc le plus important de la communauté urbaine.

	Part résidences principales 2017	Part résidences secondaires 2017	Part logements vacants 2017
Besançon	87,4%	2,7%	9,9%
Périphérie Besançon	92,7%	1,0%	6,3%
Secteur structurant	93,6%	1,4%	5,0%
Secteur intermédiaire	93,9%	1,5%	4,7%
Secteur rural	92,9%	1,3%	5,8%
Grand Besançon Métropole	89,4%	2,3%	8,4%

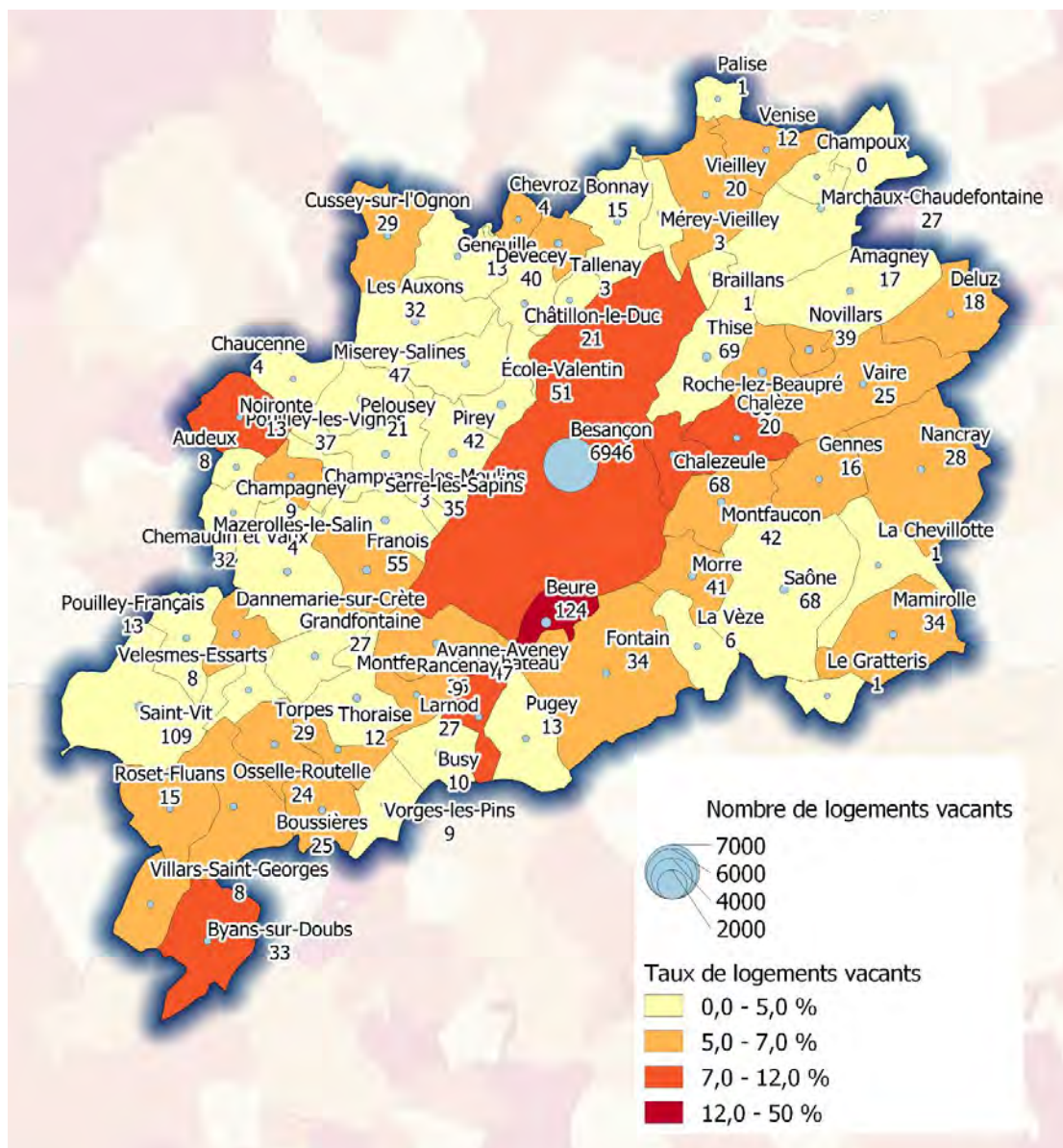
Le parc de résidences secondaires et logements occasionnels a augmenté de 532 logements entre 2012 et 2017, soit 5,3 % sur cinq ans. Cette progression a notamment été marquée sur la commune de Besançon : + 540 logements en cinq ans.



4.2 Une variation multifactorielle de la vacance des logements

Selon le recensement 2017, 8 724 logements sont vacants, soit 8,4 % du parc total de logements dans le Grand Besançon⁵.

4.2.1 Globalement un taux de logements vacants dans la moyenne mais en progression pour l'INSEE



⁵ Selon l'INSEE, un logement est vacant s'il est inoccupé et :

- proposé à la vente, à la location
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- en attente de règlement de succession
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste, etc.).

Besançon est particulièrement impactée par le phénomène à l'échelle de la communauté urbaine, avec près de 10 % de son parc vacant (6 946 logements en 2017). Ce constat peut s'expliquer par l'importance du parc locatif pivé constitué de petits logements qui ont une durée d'occupation brève. On parle alors de **vacance conjoncturelle** ou encore **frictionnelle**⁶. En dehors de la ville-centre, le taux de vacance varie entre 4 et 6 %.

Entre 2012 et 2017(selon l'INSEE), le taux de logements vacants a augmenté de 1,5 point, ce qui s'est traduit par un accroissement de 1 662 logements vacants supplémentaires.

	Logements vacants en 2012	Logements vacants en 2017	% des logements vacants en 2012	% des logements vacants en 2017	Variation des logements vacants 2012-2017	Taux d'évolution des logements vacants 2012-2017
Besançon	5663	6946	8,4%	9,9%	1283	4,2%
GBM	7061	8724	7,1%	8,4%	1662	4,3%
GBM hors Besançon	1399	1778	4,5%	5,3%	379	4,9%
Périphérie Besançon	397	539	5,0%	6,3%	142	6,3%
Secteur structurant	394	462	4,6%	5,0%	68	3,3%
Secteur intermédiaire	501	629	4,0%	4,7%	127	4,6%
Secteur rural	106	148	4,5%	5,8%	41	6,8%

Le niveau de vacance est similaire à celui de Tours Métropole Val de Loire (8,5 %), mais reste supérieur d'environ 0,5 point par rapport au Grand Poitiers et à Limoges Métropole (environ 8 %).

Si on regarde maintenant l'évolution du parc vacant depuis 2012, la progression pour la communauté urbaine a été moins forte que pour l'intercommunalité tourangelle (5,2 % annuel).

	Tour Métropole Val de Loire	CU du Grand Poitiers	CU Limoges Métropole
Logements 2017	162256	106396	116658
% des logements vacants en 2017	8,5%	7,9%	7,8%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 2007-2012</i>	5,12%	4,65%	8,33%
<i>Taux d'évolution des logements vacants 2012-2017</i>	5,22%	1,15%	1,59%

⁶ On distingue communément plusieurs types de vacance :

- La **vacance conjoncturelle (ou frictionnelle)** est principalement liée à la conjoncture du marché et désigne une période de transition pour le logement. C'est une vacance à court terme (moins de 6 mois).

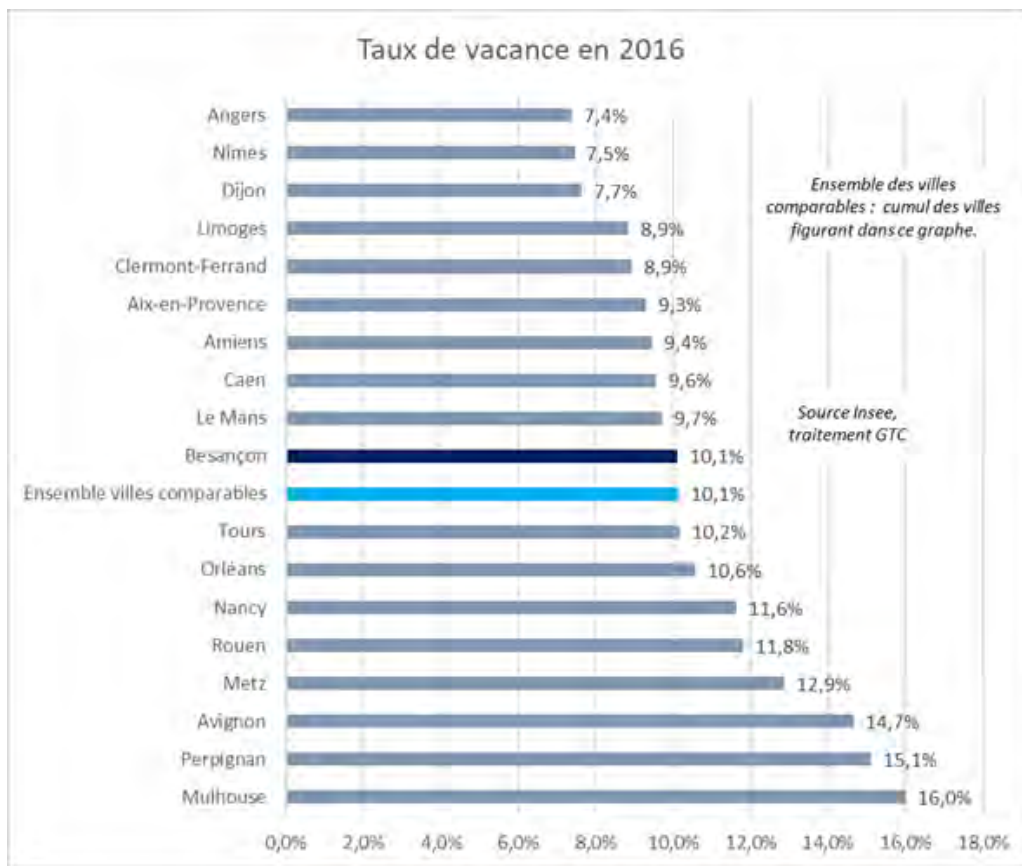
- La **vacance de projet** correspond au temps de réflexion et de mise en place d'un projet de location, d'occupation, de vente, de rénovation, de mise aux normes ou encore de démolition. Elle s'inscrit sur une période d'une durée modérée à longue.

- La **vacance de rétention** traduit une volonté du (des) propriétaire (s) de ne pas agir sur le logement. Elle peut être « voulue » (logement conservé pour être transmis aux héritiers par exemple) ou « subie » (travaux à réaliser aux coûts jugés trop élevés). Elle s'inscrit sur le long terme.

- Enfin, la **vacance structurelle** concerne les logements dans une situation de blocage administratif ou d'indivision par exemple, les logements « hors marché » (vacance d'obsolescence liée à la vétusté) et les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier (mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores ou sur un territoire peu attractif). Elle est considérée comme la plus problématique, car elle s'inscrit sur une temporalité longue et difficilement résoluble.

Les données de l'Insee permettent une première analyse par rapport à la vacance en comparant notamment la situation de la ville de Besançon avec celles d'autres villes comparables à l'échelle nationale.

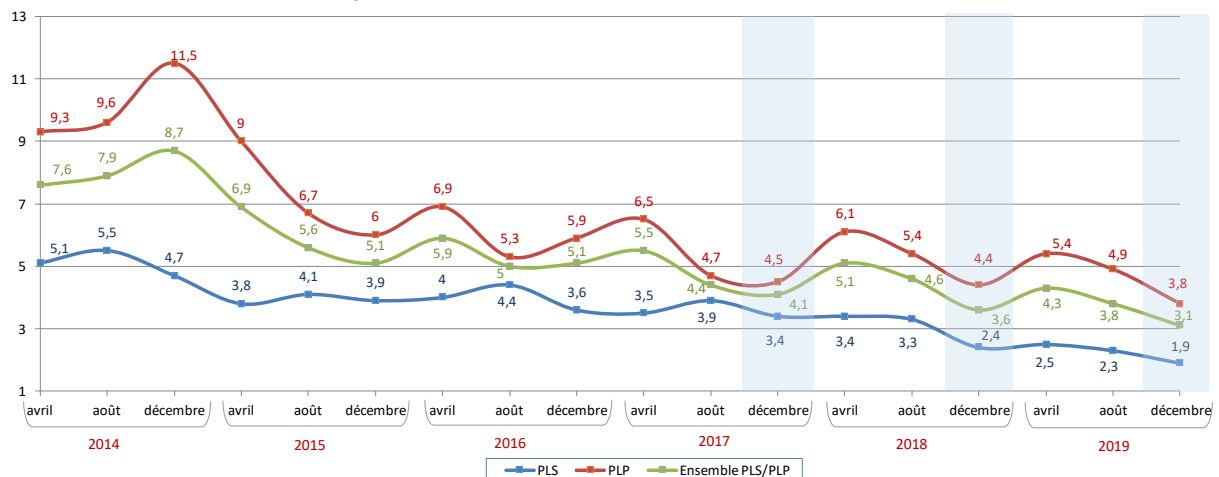
En 2016, le nombre de logements vacants représente 10,1 % de l'ensemble des logements, soit un niveau comparable à celui de la moyenne des 18 villes entrant dans le panel de référence. La situation de la ville de Besançon n'est donc pas particulièrement dégradée par rapport à cette question.



Source : étude GTC Besançon - besoins en logements et vacances

4.2.2 Une baisse significative de la vacance commerciale des gestionnaires de bien

Figure 2 : Niveau et évolution de la vacance locative (%) sur le territoire de GBM



Source : Observatoire départemental de l'habitat (ODH) ; L'étude est réalisée à partir d'une enquête à « dire d'expert » auprès des professionnels de l'immobilier concernant le parc locatif privé (cf. note méthodologique⁷) et des données exhaustives des cinq principaux bailleurs pour ce qui est du parc public .

« La décrue de la vacance se poursuit donc pour la quatrième année consécutive. Elle est à mettre principalement au compte du parc locatif privé de la communauté urbaine (3,8 % au 31.12.2019 contre 11,5 % au 31.12.2014, soit -7,7 points). Cette baisse résulte en grande partie d'une stagnation voire d'une diminution de l'offre globale de la part des professionnels, conjuguée à un accroissement concomitant de la demande locative. **Cette baisse est à relier avec l'attention de plus en plus grande que portent les gestionnaires de biens quant à l'état et la qualité des logements en mandat.** L'incitation à la réalisation de travaux ainsi que la remise en état des biens sont devenues un passage obligatoire avant toute location ou relocation. **Les biens ne répondant pas à ces critères d'exigences sont systématiquement écartés du portefeuille de gestion.** Une mesure qui vise à limiter au maximum les risques de vacance, mais qui a pour conséquence de réduire, ou tout du moins, de contenir mathématiquement l'offre. **Les petits logements (1 et 2 pièces) qui, les années précédentes, constituaient une part importante des logements vacants, ont vu leur taux de vacance diminuer significativement en 2019. Ce constat s'explique notamment par la hausse des effectifs étudiants, la baisse du nombre des colocations et la continuation de la progression du nombre de familles monoparentales.** ».

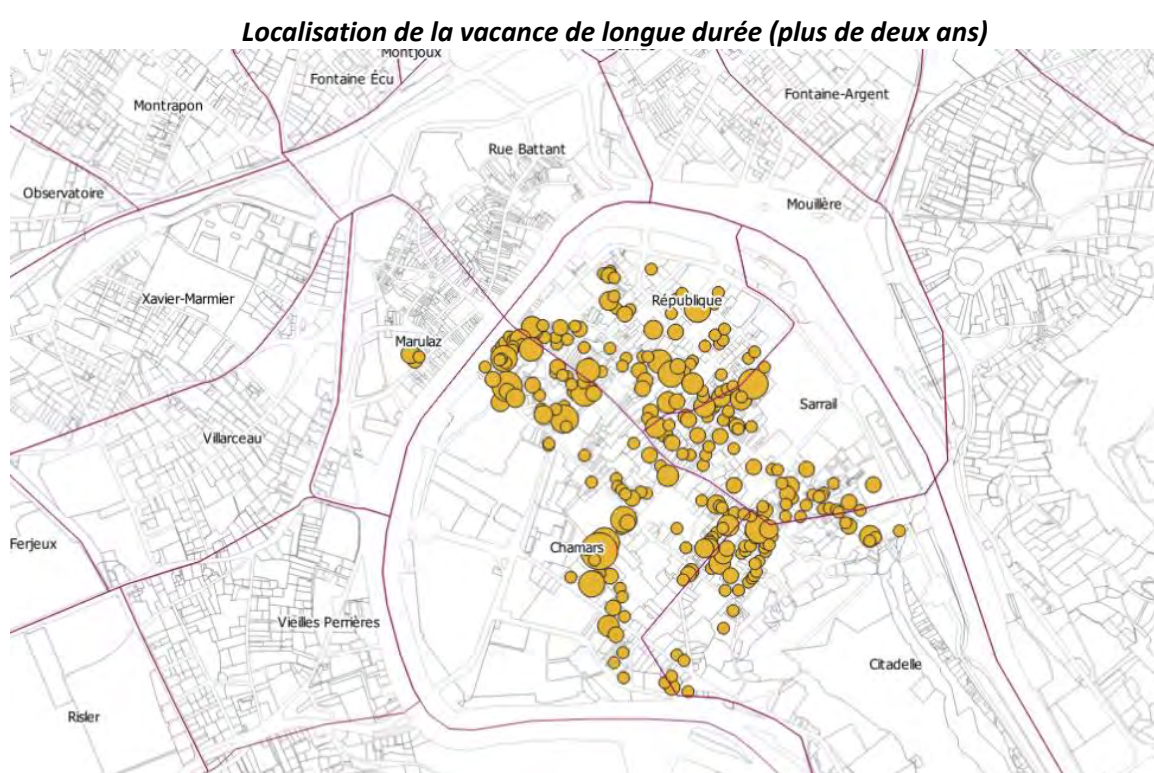
⁷ La partie concernant le parc locatif privé porte sur les logements du secteur libre. Les données ont été recueillies auprès des principales agences immobilières dans le département. C'est l'intégralité des biens confiés aux agences qui a été prise en compte, à savoir les biens loués et gérés par les professionnels, ainsi que ceux qui ont été confiés aux professionnels uniquement pour la recherche d'un locataire, le bailleur se réservant la gestion directe du bien lorsque celui-ci est loué. La partie concernant le parc locatif social porte sur l'ensemble du parc géré par les bailleurs de l'agglomération.

4.2.3 La vacance structurelle

Le fichier LOVAC est une source de données expérimentales fournie par la DDT du Doubs, qui permet d'avoir accès à des informations croisées entre le fichier 1767bis et les fichiers fonciers (taxes foncières), en partenariat avec le CEREMA et dans le cadre de la lutte contre la vacance.

Il recense les logements vacants dans le parc privé ainsi que dans le parc social et permet un focus sur la vacance de plus de deux ans dans le parc privé (durée de vacance, ancienneté, informations sur le propriétaire du logement...).

En 2019, le fichier LOVAC dénombre 8 465 logements vacants dans le parc privé exclusivement. Parmi ceux-ci, 2 482 logements sont vacants depuis plus de deux ans, soit 29 % des logements vacants du parc privé.

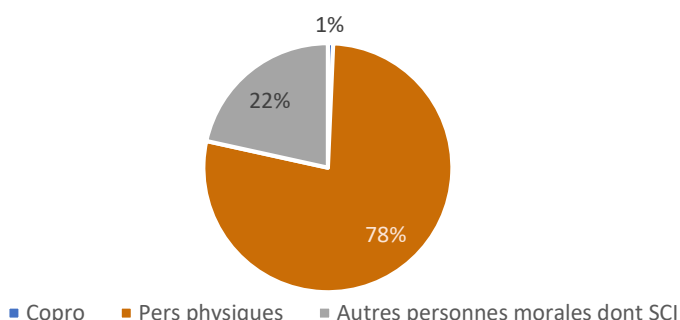


Source : fichier LOVAC 2019, réalisation GTC, 488 logements vacants ont pu être localisés, compte tenu de la précision du fichier en matière d'identifiant parcellaire, soit un tiers des logements vacants répertoriés.

La carte des logements vacants depuis plus de 2 ans concentre les biens dans le noyau historique de la ville de Besançon. Néanmoins il est probable que les logements n'ayant pu être cartographiés soient répartis plus largement dans la ville, notamment sur le parc des années 1950-70 comme le souligne la note de conjoncture annuelle sur la vacance de l'Observatoire Départemental : « *La vacance structurelle est la résultante d'une baisse progressive et constante des loyers à la relocation depuis 2014 sur le segment du marché des appartements des années 1950-70. Ces logements souffrent de la comparaison avec les produits neufs qui sont proposés sur le marché, en matière de prix, mais aussi et surtout pour ce qui est des différentes prestations et niveaux de performance énergétique. Dans un contexte de maîtrise des charges d'usage, le niveau d'exigence des nouveaux locataires est de plus en plus élevé : cuisine équipée, stationnement, ascenseur, double vitrage, isolation phonique et thermique, mode de chauffage performant et économique, etc.* » ; Source : Observatoire départemental de l'habitat (ODH)

Statut de la propriété des logements vacants

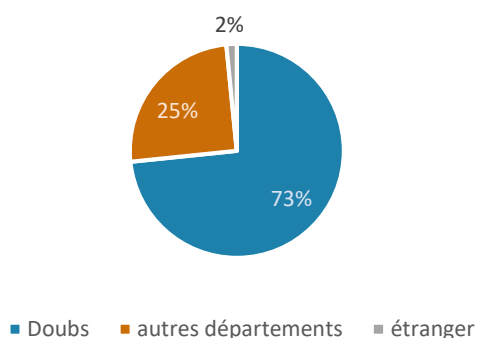
Source : LOVAC 2019 traitement GTC



La vacance de longue durée est caractérisée par un statut de propriété réparti comme suit : 78 % des logements appartiennent à des personnes physiques et près d'un quart (22 %) appartient à des personnes morales et, notamment, des SCI.

Lieu de résidence des propriétaires des logements vacants

Source : LOVAC 2019, traitement GTC



Les propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans résident à 73 % dans le département du Doubs.

4.3 Près d'un logement sur deux occupé par un propriétaire occupant

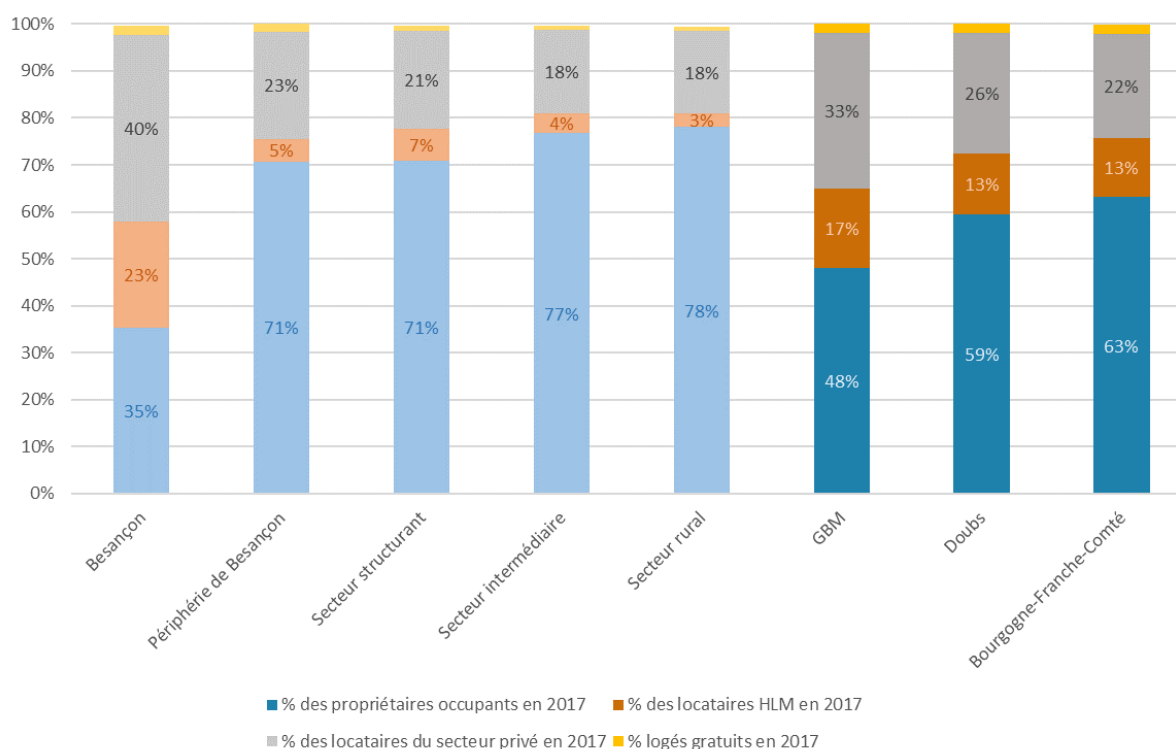
Le parc de résidences principales est occupé à hauteur de 48 % par des propriétaires occupants, un taux inférieur au département du Doubs (59 %) et à la région Bourgogne-Franche-Comté (63 %). Le parc locatif privé est très développé localement : près d'un logement sur 3 est concerné (1 sur 4 dans le département). Dans les secteurs périphériques, le parc locatif privé représente environ 20 % des résidences principales, et près de 40 % à Besançon.

Les statuts d'occupation à Besançon sont plus diversifiés qu'ailleurs, avec 40 % des résidences principales occupés par des locataires du parc privé.

Le parc social représente quant à lui près d'un quart des résidences principales (23 %), alors qu'il représente 17 % du parc de résidences principales du Grand Besançon. Ce dernier point est à mettre en relation avec le poids prépondérant du parc social dans la ville-centre : 95 % du parc social situé à Besançon. Ailleurs dans le territoire, le statut de propriétaire occupant domine, en particulier dans le secteur rural (78 %).

Occupation du parc de logements

Source : INSEE RP 2017, traitements GTC



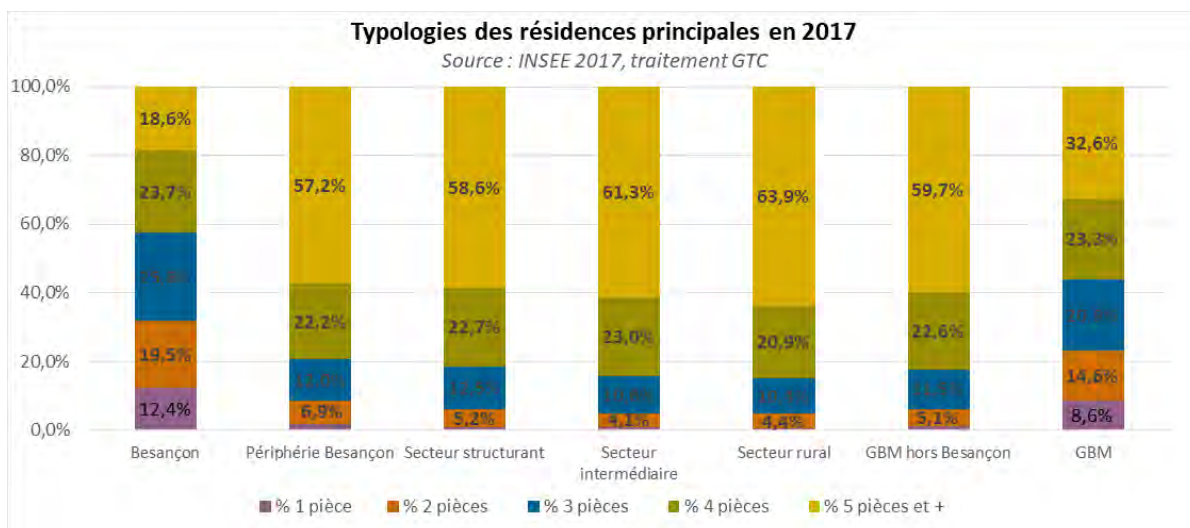
4.4 Un parc massivement composé de grands logements

34 % du parc de logements est constitué de maisons en 2017 (35 200 logements), en augmentation de 1,1 % par an depuis 2012. **Le parc collectif représente 65 % du parc en 2017**, en augmentation de 0,9 % par an au cours de la dernière période. A Besançon, la part des appartements atteint près de 85 %.

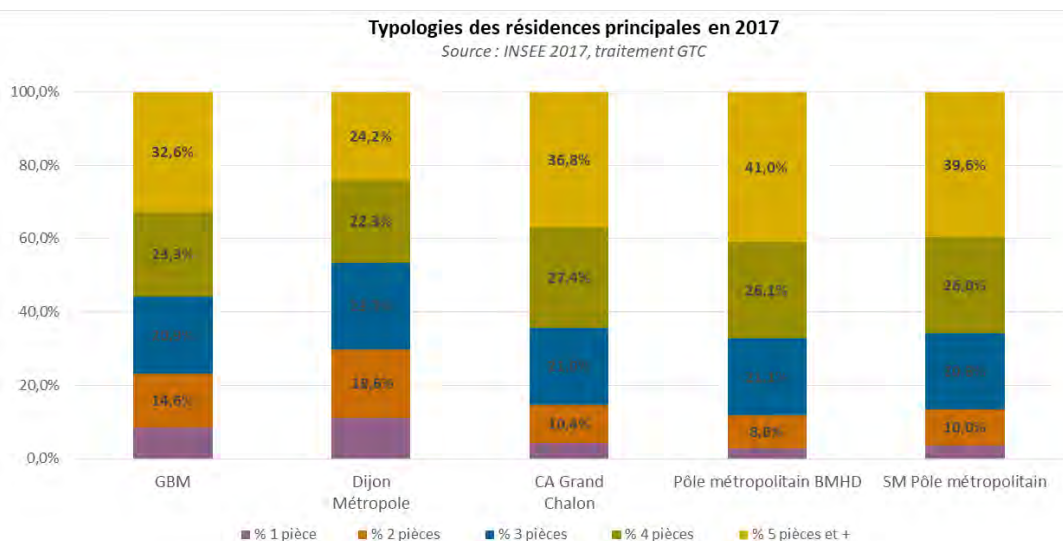
A l'échelle du le Grand Besançon, les résidences principales sont essentiellement constituées de grands logements : les 5 pièces et plus représentent 33 % du parc. Elles apportent certes une réponse pour les familles, mais pourraient néanmoins poser des enjeux de sous-occupation pour les propriétaires occupants vieillissants. C'est particulièrement le cas dans les secteurs en-dehors du Grand Besançon où les T5 et plus représentent 60 % des résidences principales (82 % si on élargit le spectre aux logements à partir du T4).

Aussi, **la construction de typologies moyennes constitue un enjeu pour le maintien à domicile des seniors**, en particulier dans les polarités équipées. En effet, les T2/T3 représentent aujourd'hui un tiers du parc de logements et les T1 représentent 8,6 % du parc.

La ville de Besançon et le secteur Périphérie de Besançon se démarquent par la diversité de leur parc, en particulier les petites typologies. Ainsi, la ville-centre offre près de 21 500 T1 et T2 (un tiers du parc). La question d'un besoin complémentaire se pose au regard de l'essor de la part que représentent les familles monoparentales et les personnes seules, ainsi que la population étudiante.



La comparaison avec les EPCI de référence montre que la structure du parc de Grand Besançon est similaire ; plus l'EPCI est urbain (Dijon Métropole), plus il possède de petites typologies.



4.5 Un parc de logements anciens qui suggère des besoins d'amélioration

Bilan PLH 2014-2021	Points d'appui	Points de vigilance	Enjeu(x)
Réhabilitation parc privé	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de logements aidés a dépassé les objectifs initialement fixés PIG habiter mieux depuis 2014 OPAH St Vit Etude pré op OPAH RU en lien avec Cœur de Ville Une démarche enclenchée sur les copropriétés 	<ul style="list-style-type: none"> Un manque de lisibilité quant aux différentes aides et acteurs pouvant venir en aides aux ménages Un manque de communication autour de la démarche récemment enclenchée sur les copropriétés dégradées 	Mettre en œuvre le POPAC, accompagner les OPAH

Réhabilitation du parc social	<ul style="list-style-type: none"> • Une bonne connaissance de la fragilité du parc par la mise en place d'outils cartographiques et un travail partenarial dans le cadre du NPNRU • Une augmentation des réhabilitations en 2019 	<ul style="list-style-type: none"> • Des objectifs de réhabilitation non atteints et des critères d'aides (trop?) ambitieux • Des fonds européen ciblés sur des patrimoines plus dégradés que Grand Besançon Métropole 	Evolution des aides à la réhabilitation
-------------------------------	---	--	---

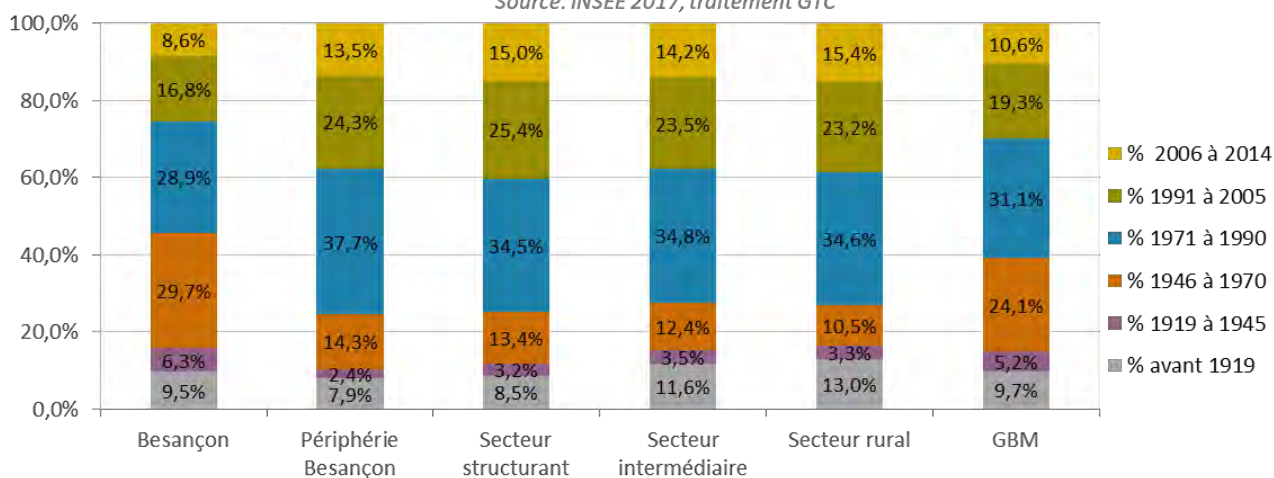
Près de 40 % des résidences principales du Grand Besançon datent d'avant 1970 (1ères réglementations thermiques), ce qui suggère des enjeux de rénovation (thermique, mise aux normes etc..). Le parc construit avant 1919 représente près de 10 % des résidences principales (8 836 logements), une attention particulière devant être portée en secteur rural où ils représentent 13 % du parc.

Au sein du parc ancien, près de 22 000 logements (25 % des résidences principales de l'intercommunalité) ont été construites entre 1946 et 1970. Besançon concentre l'essentiel de ce parc (un tiers des résidences principales, soit 18 045 logements), ce qui correspond à la construction des grands ensembles.

Le parc récent, autrement dit construit entre 2006 et 2014, représente près d'un logement sur 10. L'attractivité résidentielle des secteurs périphériques traduit cet engouement, en particulier les secteurs structurants, intermédiaires et ruraux où les constructions récentes comptent pour 15 % des résidences principales environ.

Date de construction des résidences principales

Source: INSEE 2017, traitement GTC



4. SYNTHÈSE

Constats

Un territoire où la vacance augmente depuis 2012 : près de 9% du parc concerné en 2017 (8 800 logements). Cette augmentation est plus rapide sur la ville centre, qui se situe dans la moyenne des villes comparables.

Une baisse de la vacance commerciale des gestionnaires de biens, à relier avec l'attention de plus en plus grande quant à l'état et la qualité des logements en mandat. L'incitation à la réalisation de travaux ainsi que la remise en état des biens sont devenues un passage obligatoire avant toute location ou relocation.

Un stock de logements de longue durée qui a tendance à augmenter, notamment à Besançon (près de 2 500 logements concernés), alimenté par les biens écartés du portefeuille de gestion des gestionnaires de biens, et par la concurrence des opérations Pinel, qui ont trouvé preneur mais qui ont contribué à sortir du marché des logements privés plus anciens avec un plus faible rapport qualité-prix

Près d'un logement sur 2 est occupé par un propriétaire occupant, mais contrairement aux territoires de référence, le parc locatif privé joue un véritable rôle dans les parcours résidentiels

A Besançon, le parc de logements répond insuffisamment aux familles

Les locataires sont plus représentés à Besançon, à la fois dans le parc social mais surtout dans le parc privé, alors que dans le reste de GBM les propriétaires représentent les ¾ des ménages.

40% du parc construit avant les premières réglementations thermiques.

Enjeux

Soutien en ingénierie et financement des propriétaires (personnes physiques du département) pour traiter les logements qui sont sortis durablement du marché et qu'il faut restructurer (prix de revient important pour des prix de sortie qui doivent être maîtrisés)

Rééquilibrer la structure du parc entre la ville-centre et le reste de l'agglomération.

Adapter l'offre ancienne aux enjeux de parcours résidentiels et de réhabilitation thermique

5 Développement de l'offre, marchés immobiliers et fonciers

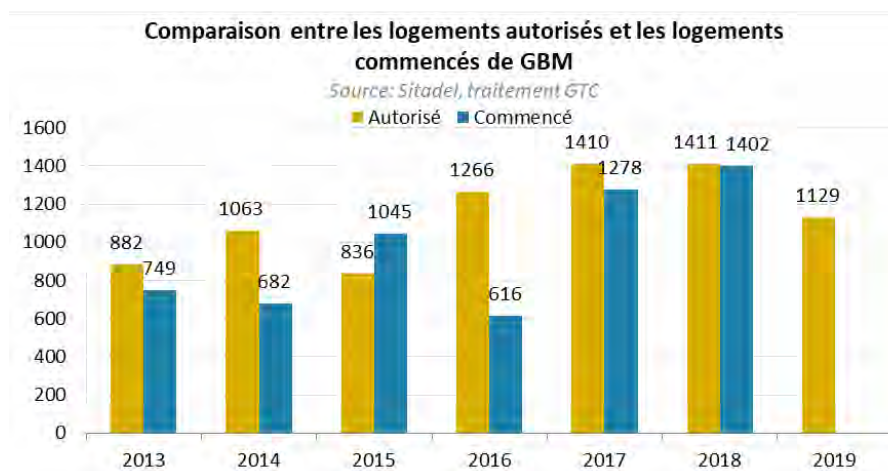
5.1 Un rythme de construction en essor sur la période récente

Sur la période 2013-2018, 6 668 logements ont été autorisés le territoire de l'intercommunalité. Durant la même période, 5 572 logements ont été commencés et 5 066 construits, autrement dit livrés.

5.1.1 Un pic de construction atteint en 2018

Depuis 2013, le volume de logements autorisés annuellement s'est accéléré avant d'atteindre un pic sur les années 2017 et 2018 avec 2821 logements autorisés. En 2019, le volume de logements autorisés est légèrement inférieur au rythme de l'année 2016. Il conviendra de vérifier dans le futur si cette tendance est conjoncturelle ou bien amorce un ralentissement plus pérenne.

Le volume de logements mis en chantier est quant à lui inférieur et décalé à celui des logements autorisés. Cela peut être dû à plusieurs facteurs : abandon de projet, recours, délai entre l'autorisation et le démarrage des travaux... A l'instar du rythme de logements autorisés, celui des logements commencés est en augmentation régulière depuis 2013, hormis une chute en 2016.



Entre 2013 et 2018, 5066 logements (y compris résidences) ont été livrés soit une moyenne annuelle de 844 logements. L'année 2019 semble exceptionnelle, avec 1 339 logements construits. Il conviendra de voir si cette tendance se poursuit dans le futur.

5.1.2 Des dynamiques de production très différenciées sur le territoire

Les dynamiques de construction ont été variables d'un territoire à l'autre :

- La commune de Besançon a produit 2 700 logements, soit 54 % des logements construits. Ce niveau de production résulte de 2 années exceptionnelles en 2013 (780 logements produits) et 2017 (625 logements produits),
- Le secteur intermédiaire est le second en termes de production de logements. Toutefois, après un haut

	Nb logements construits 2013-2018	Part au sein de GBM
Besançon	2699	53,3%
GBM hors Besançon	2367	46,7%
Périphérie Besançon	646	12,8%
Secteur structurant	662	13,1%
Secteur intermédiaire	885	17,5%
Secteur rural	174	3,4%
GBM	5066	100,0%

Source: Sitadel, traitement GTC

niveau de production en 2013 et 2014 (respectivement 170 et 184 logements), le rythme semble se ralentir sur la période récente (110 logements en 2018),

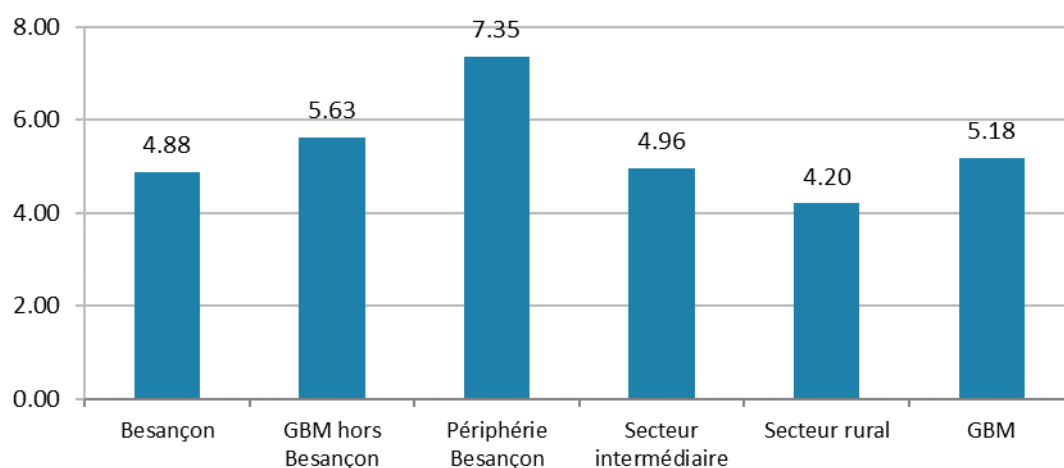
- Les secteurs Périphérie de Besançon et secteur structurant ont contribué à eux-deux à un quart de la production de logements.

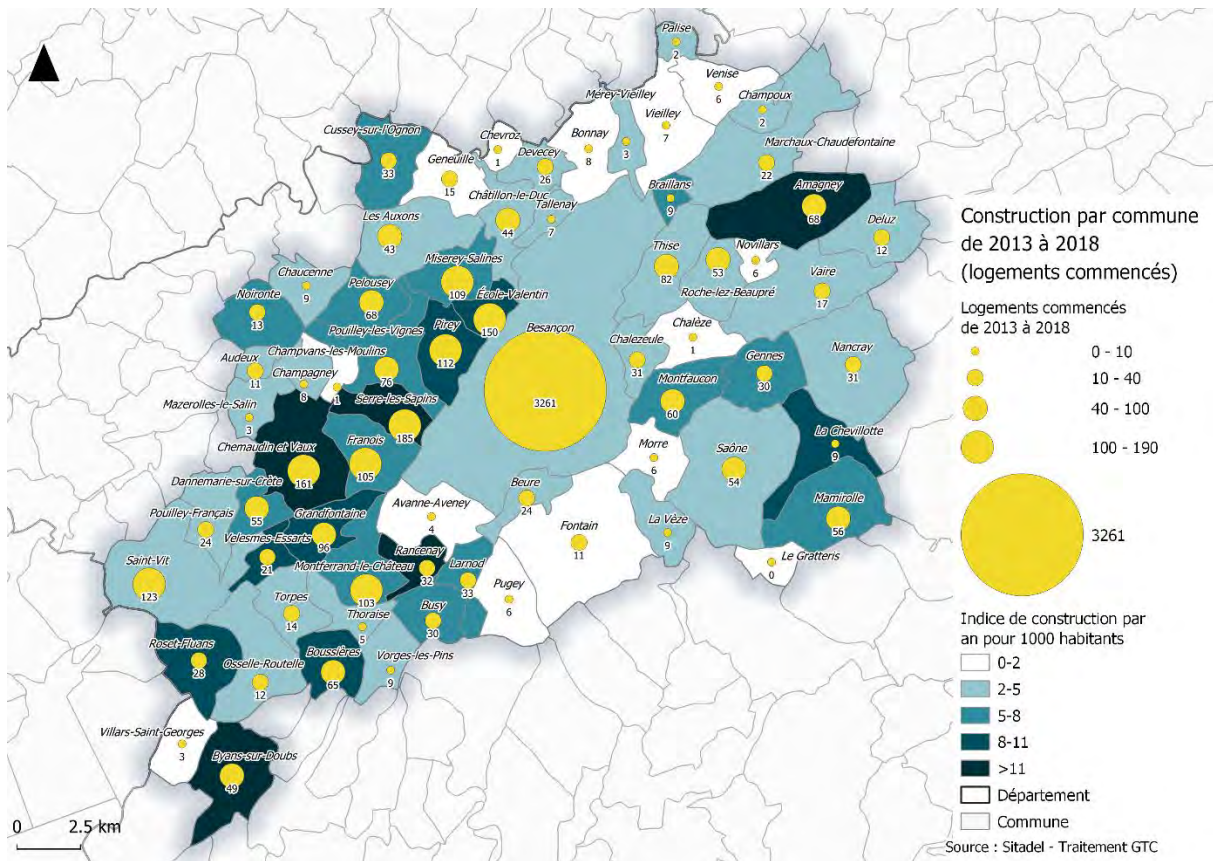
Mais, si on rapporte la production développée au nombre d'habitants des territoires concernés (indice de construction pour 1 000 habitants), l'intensité du développement de la construction à l'échelle du Grand Besançon est portée par le secteur périphérique.

Sur la période 2013-2018, l'indice de construction atteint 6,2 logements pour 1 000 habitants. Ce dynamisme est porté par le secteur Périphérie de Besançon (8,8), tandis que la ville de Besançon est en deçà du référent intercommunal (5,9). La dynamique de construction de la ville centre reste soutenue, supérieure à celle du département du Doubs (5,2), de la région Bourgogne-Franche-Comté (3,7) et des pôles métropolitains de Belfort –Montbéliard-Héricourt Delle (2.8) et du Grand Chalon (3,4), mais reste inférieure à celle du Grand Dijon (8,1).

Indice de construction par an pour 1000 habitants 2013-2018 sur logements commencés

Source: Sitadel, traitement GTC



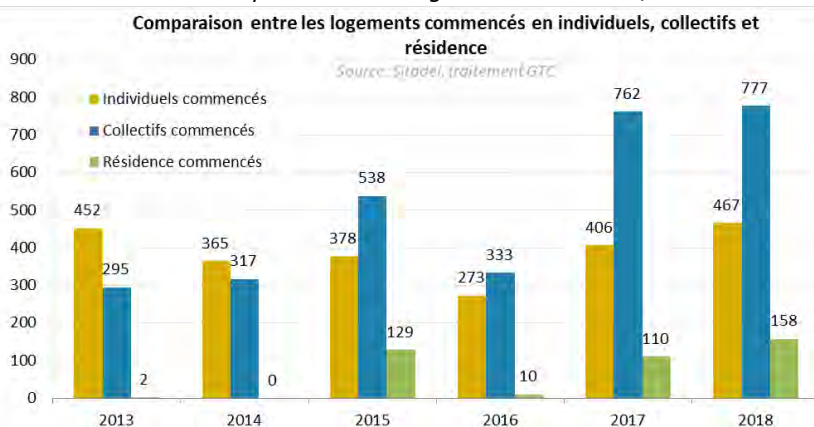


5.1.3 Un renversement de la construction au profit du collectif

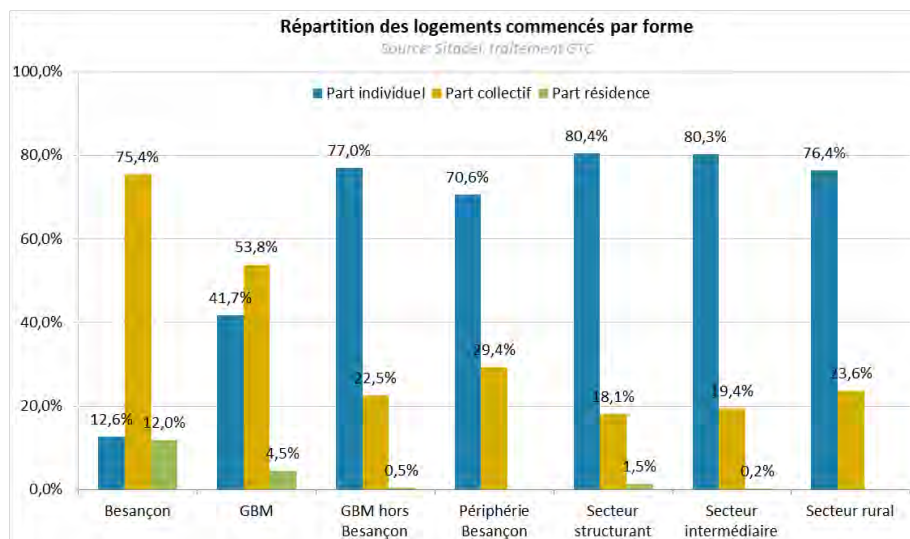
Sur la période 2013-2018, environ 5 800 logements ont été commencés. 52 % des logements commencés relevaient de la construction en collectif (3 022 logements). La production en collectif s'est accélérée à partir de 2017, les années 2017 et 2018 ont représenté près de 26 % du total des logements commencés sur la période 2013/2018.

Auparavant, la construction individuelle primait à l'échelle du Grand Besançon : en 2013 et 2014, les logements individuels ont représenté 57 % des logements commencés au cours de ces 2 années.

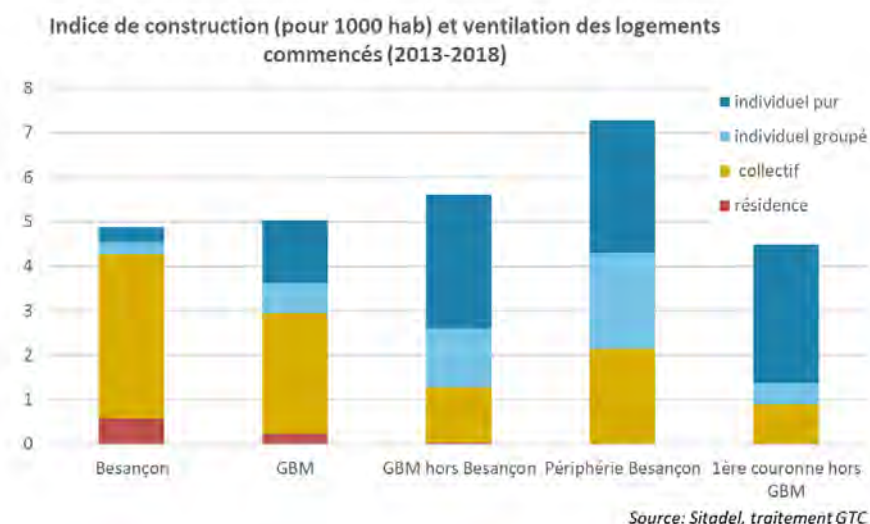
Une relative stabilité de la production de logements individuels, de l'ordre de 400 à 450 unités par an...



... alors que la production d'appartements a été portée par le Pinel en 2017 et 2018



Une très forte spécialisation territoriale de la production avec une production aux ¾ collective sur Besançon et aux ¾ en individuel ailleurs au sein du Grand Besançon.



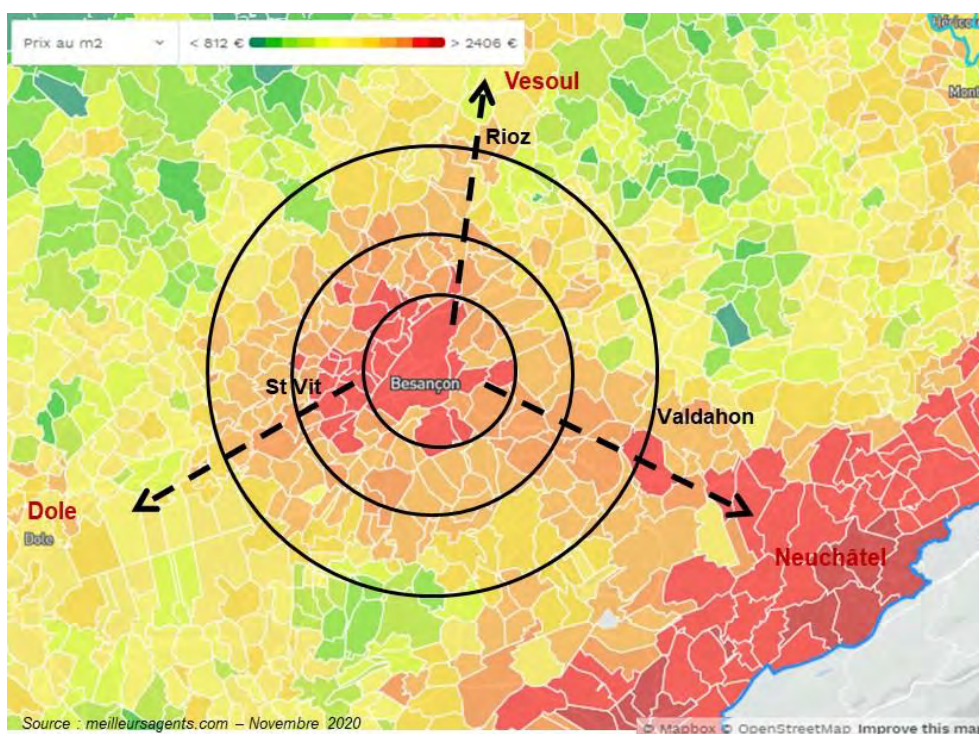
Malgré des volumes plus faibles en individuel qu'en collectif, c'est bien l'individuel qui marque le plus intensément le territoire puisqu'il est un vecteur de développement des communes en périphérie de Besançon moins densément peuplées.

5.2 Le marché immobilier

5.2.1 Un effet de marché par rayonnement concentrique depuis Besançon, matérialisant un bassin de marché désormais constitué à l'échelle du Grand Besançon

Avant d'entrer dans le détail des éléments de marchés, il est opportun d'observer, à l'appui des différentes données analysées, que :

- Le marché de Besançon demeure le marché de référence en prix, véritable locomotive du territoire.
- Le marché ne s'exprime pas seulement sur Besançon mais sur l'ensemble du territoire, avec des effets de diffusion et de rattrapage en prix le long des principaux axes.
- Le marché global se structure et fonctionne à l'échelle des grands bassins de vie, des grands axes, par sous marché, à l'appui de « pôles secondaires » ou « pôles relais ».



Lors des échanges et des rencontres établis durant le diagnostic avec les acteurs du territoire, l'importance des dynamiques récentes de développement des pôles secondaires a été notée (Valdahon et Rioz), aux portes du territoire de Grand Besançon Métropole, qui présentent des capacités de constructions diversifiées, et des marchés assez bien structurés, venant ainsi concurrencer les pôles équivalents au territoire du Grand Besançon.

5.2.2 Le marché de Besançon matérialise toujours la référence « haute » en prix moyen pour la maison ancienne à la revente sur le territoire

Pour rappel :

Ci-contre les différents sous-secteurs du territoire, échelles géographiques prise en compte pour les analyses de données de marchés

Ce découpage infra-Grand Besançon Métropole retenu reprend celui du projet de découpage du SCOT en cours d'approbation (Découpage par sous-secteur de l'armature urbaine du Scot)

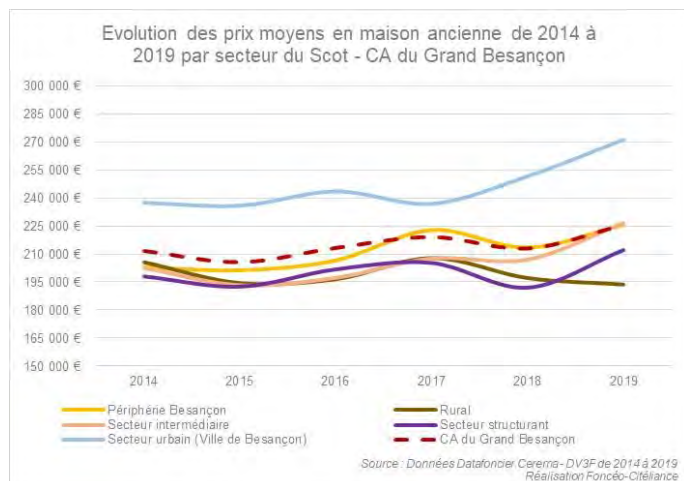
Les données exploitées pour l'approche des marchés de la revente en accession sont les données DVF+ pré-traitées par le CEREMA et accessible en opendata.

Ce sont les données portant sur la période 2014 à Mars2020.



L'exploitation de la base DVF + sur les maisons à la revente (hors VEFA) souligne la place centrale que joue la ville urbaine dans l'animation et la dynamique en prix du marché global, son rôle de « locomotive et de référence en prix moyen ».

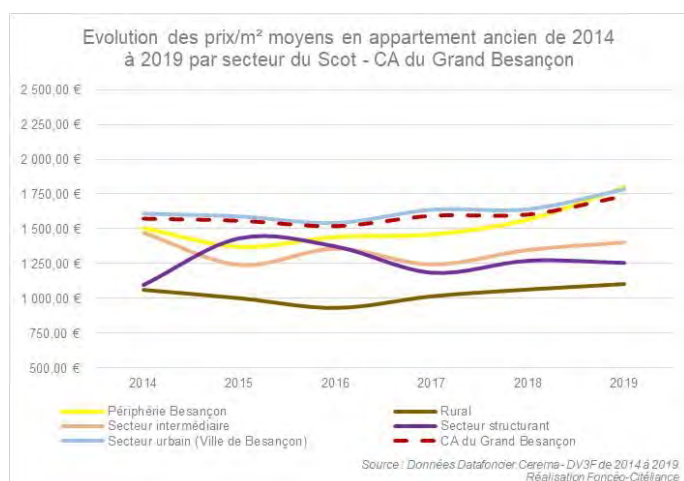
Un marché plus accessible et plus attractif en prix sur les autres secteurs du territoire avec des effets de rattrapage sur la périphérie et les secteurs intermédiaires ... avec un décrochage à priori du secteur rural (?)



5.2.3 Un marché de Besançon animateur principal de la revente en appartement ancien, déterminant le prix / m² moyen du territoire

Par son parc existant, mais également au regard de la dynamique des constructions neuves de ces 20 dernières années, la ville de Besançon reste la principale « animatrice » du marché de l'appartement ancien à la revente, avec près de 90 % des volumes transactés sur la période (!).

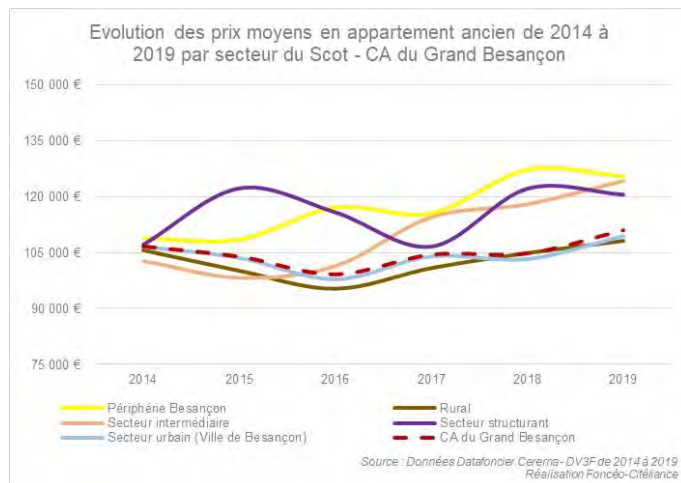
Ce marché central, régulateur et directeur pour le reste du territoire, marque ainsi la tendance et les dynamiques des valeurs moyennes observées sur la période.



5.2.4 Une ville centre qui concentre les mutations en appartements anciens mais qui, par la composition de son parc, ne présente pas les valeurs moyennes les plus importantes

Si le marché de Besançon, par son volume d'activité, porte et détermine les évolutions et dynamiques de prix / m² moyen du territoire, cela ne signifie pas qu'il est la référence en termes de prix moyens.

En effet, on observe que par la rareté de l'offre, et une composition de parc certainement plus récente et plus familiale, les valeurs moyennes sont supérieures au sein des secteurs de périphérie, intermédiaire et structurant par rapport à la ville urbaine centrale.



Cela peut s'expliquer par la présence d'un parc ancien urbain important, formé de petits immeubles et de petits appartements, ainsi que d'un parc plus récent orienté vers de l'investissement locatif à destination des étudiants sur Besançon.

5.2.5 Un marché de l'appartement neuf en VEFA qui a connu un ralentissement important

Extrait de la publication de la FPI nationale

Les points marquants du marché du logement neuf dans les régions

→ Bourgogne-Franche-Comté – Franche-Comté *

- Au 4^{ème} trimestre 2019, les **mises en ventes** sont en baisse de -13% par rapport au 4^{ème} trimestre 2018 avec 13 lancements commerciaux au cours du 4^{ème} trimestre 2019. Sur l'ensemble de l'année 2019, leur volume décroît de -78% par rapport à 2018 avec 114 logements mis en vente.
- Les **réservations nettes** (42 unités) sont en baisse de -66% par rapport au 4^{ème} trimestre 2018. Sur l'année 2019, la hausse est de -53% par rapport à 2018.
 - **Les ventes à investisseurs** (5 unités au 4^{ème} trimestre 2019) baissent de -93% par rapport au 4^{ème} trimestre 2018. En 2019, leur volume a baissé de -72% par rapport à 2018. Leur part dans les ventes au détail baisse de 59% au 4^{ème} trimestre 2018 à 32% au 4^{ème} trimestre 2019.
 - **Les ventes à occupants** sont en recul de -26% (37 unités au 4^{ème} trimestre 2019) par rapport au 4^{ème} trimestre 2018. En 2019, leur volume a baissé de -33% par rapport à 2018.
- **L'offre commerciale**, avec 297 logements disponibles à fin 2019, décroît de -23% par rapport au 4^{ème} trimestre 2018. Cette offre représente 17,4 mois de commercialisation (10,6 mois à fin 2018).
- Par rapport au 4^{ème} trimestre 2018, le **prix de vente moyen** (habitable, hors parking) du 4^{ème} trimestre 2019 croît de +8,4%. Il s'établit ainsi à 3 471 €/m². Sur l'ensemble de l'année 2019, le prix de vente moyen augmente également de +7,8% par rapport à 2018 à 3 392 €/m².

* Observatoire FPI Franche-Comté - Communauté d'agglomération du Grand Besançon



→ Dossier de presse | LES CHIFFRES DU LOGEMENT NEUF | 4^{ème} trimestre 2019 et Bilan Annuel

37

Plusieurs questionnements ressortent de cette publication :

- Un ralentissement des mises en ventes et des lancements commerciaux en VEFA sur 2019 = **une offre en projet qui s'estompe**
- Une baisse importante des réservations, y compris des investisseurs = **est-ce la fin d'un cycle, la fin d'un marché exclusivement tourné vers l'investissement locatif ?**
- Malgré une baisse des mises en commercialisation et des réservations, le marché des logements en VEFA présente une poursuite à la hausse de son prix/m² moyen, s'établissant désormais à près de 3.500 €/m² = **arrive-t-on aux limites d'acceptabilité en prix pour le marché de Besançon ?**

Si le retrait des capacités d'offre en VEFA sur Besançon se confirme, les pôles relais en périphérie, structurants et intermédiaires (cf. Saint Vit, Dannemarie-sur-Crête, Roche-lez-Beaupré, Saône...) auront du mal à compenser, seconder ce ralentissement en raison de marchés encore insuffisamment structurés et alimentés en programmes neufs en VEFA (restant encore sur une offre très centrée sur la maison individuelle en lotissement ou en terrains à construire).

De ce fait, l'un des enjeux de ce futur PLH sera de maintenir une ville urbaine centre à l'offre en VEFA significative afin de continuer à jouer son rôle de « locomotive » sur le territoire.

En résumé

- Marché de la revente qui poursuit sa progression et se structure permettant à chaque produit de trouver sa place, dans un schéma concentrique depuis Besançon.
- La question de l'offre en appartements hors Besançon qui est plutôt constituée de grands appartements.
- Pour un budget équivalent à un logement neuf en VEFA de type 3 pièces, un ménage peut acheter en périphérie de Besançon : une maison neuve avec terrain, un plus grand appartement, une grande maison ancienne, un terrain à construire.
- Les mises en vente en promotion neuve sont en très forte décroissance, avec des niveaux de volume plutôt faibles ... en lien avec la baisse des ventes à destination des investisseurs, mais aussi une baisse des ventes à occupants.

Les perspectives

- L'offre commerciale en VEFA encore disponible fin 2019 sur Besançon correspond à 17 mois de commercialisation, contre 9 mois en France. Il ressort une poursuite de la progression du prix /m² moyen à la vente en neuf. L'offre est-elle en décalage ? Le marché a-t-il atteint ses limites de prix ? Est-ce le développement d'une offre sur des niches de marché, à prix élevés, ne répondant plus ni aux investisseurs, ni aux primo-accédants ? Si cette situation se confirme, quel sera l'impact, la traduction sur le territoire ?
- La baisse des ventes à investisseurs s'explique peut-être par la fin du Pinel, mais pas la baisse des ventes à occupants. Assiste-t-on à un marché qui se contracte, s'essouffle ?

5.3 Le marché foncier

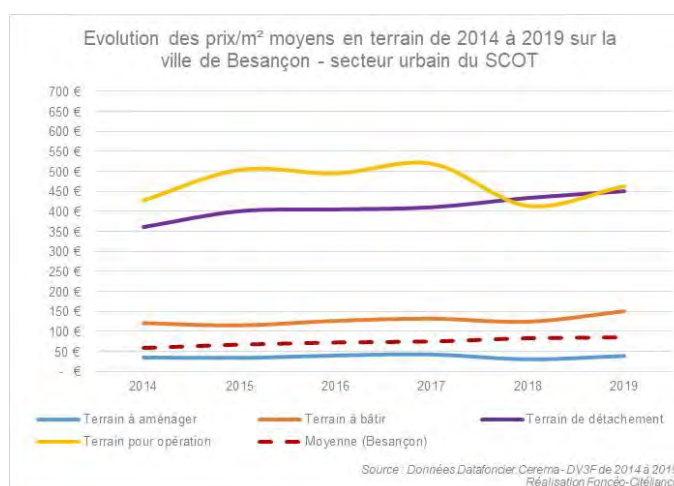
Bilan PLH 2014-2021	Points d'appui	Points de vigilance	Enjeu(x)
Foncier hors Besançon	<ul style="list-style-type: none"> Traduction des objectifs dans les PLU via des zones AU1 	<ul style="list-style-type: none"> Des objectifs sans règle de densité se traduisant par de fortes consommations d'espaces naturels 	Hiérarchiser les fonciers à mobiliser pour le projet habitat
Foncier Besançon	<ul style="list-style-type: none"> Du foncier mobilisé par les opérateurs encadrés par des OAP Des terrains aménagés par la puissance publique sur la ville centre disponibles 	<ul style="list-style-type: none"> Des programmes avec une offre d'appartements monotypés (petits appartements PINEL et une part de LLS) 	Mobilisation des fonciers maîtrisés en faveur d'une offre neuve diversifiée et qualitative
Montage d'opérations	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un OFS intercommunal Mise en place de fiches dialogues pour amorcer la coopération avec les opérateurs HLM 	<ul style="list-style-type: none"> Une montée en puissance de l'OFS à assurer Des aides forfaitaires au logement social quelle que soit la part de fonds propres dans les programmes 	Donner aux élus une vision sur les produits, innovations, montages, procédures, prix de revient...

5.3.1 Une pression qui s'établit sur les petits terrains en détachement face au ralentissement de la production publique en terrain (à bâtir et à destination d'opérations nouvelles) sur la ville de Besançon

Selon notre propre méthodologie d'exploitation de la base DVF+ sur les terrains, nous avons pu établir l'observation de plusieurs process en cours.

Des terrains en détachement qui se placent désormais quasiment aux mêmes niveaux de valorisation élevés que les fonciers à destination d'opérations immobilières en neuf.

Ces dernières, au regard des éléments d'observation de la FPI nationale, laissent présager d'un ajustement à venir (à la baisse) sur les futures opérations en VEFA de logements neufs (ajustement qui visiblement s'est établi au sein des transactions).



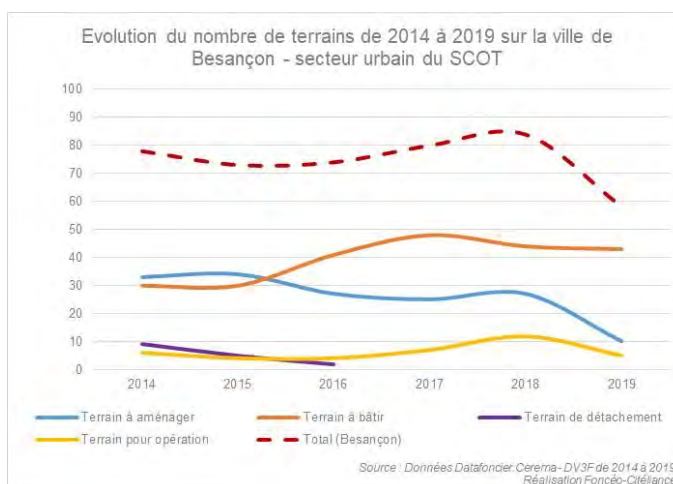
On notera par ailleurs que les valeurs moyennes au m² en terrain à bâtir, ainsi que pour les terrains à aménager (dont *sous maîtrise publique*) présentent des niveaux plutôt « bas et attractifs » pour une ville comme Besançon. Cela représente plutôt un atout et démontre de tout l'effort consenti par la

ville *via* ses opérations d'aménagement public pour apporter une offre accessible aux jeunes couples et familles (primo-accédants).

Les primo-accédants sont les cibles privilégiées pour l'ensemble des offres en accession du territoire. Il ressort que, avec la hausse des prix en VEFA mais également celles engagées sur les autres segments de marchés (terrains, maison et appartement à la revente...), ils sont progressivement de plus en plus exclus et ont de plus en plus de mal à accéder à la propriété sur le territoire.

Le graphique ci-contre souligne une tendance généralisée à la baisse de l'offre « organisée » en terrain destinée à la construction de logements neufs (individuels et collectifs).

Plus alarmant, il ressort une **baisse plus importante et marquée de l'offre transactée en terrain à aménager**. Cela peut expliquer pour partie la baisse de l'offre commerciale en VEFA lancée dès 2019.

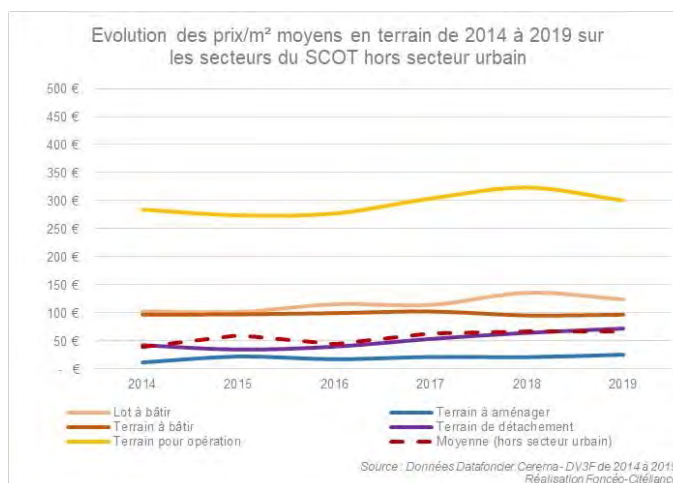


Est-ce un manque d'offre ? Est-ce le fait du décalage de sortie des îlots programmés sur certaines grandes opérations d'aménagement public ? Est-ce l'anticipation du réajustement du marché à venir ?

5.3.2 Un marché sur les secteurs « hors ville centre » qui marque une certaine limite en prix et démontre un ralentissement à venir de l'offre en terrain à aménager

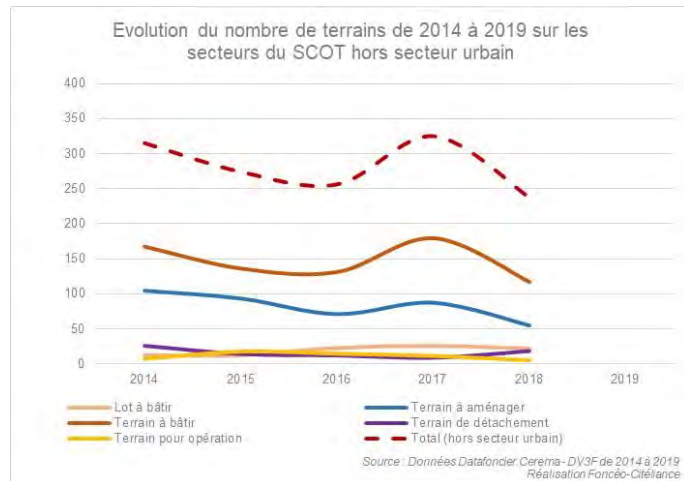
Lors des rencontres avec les communes, il ressortait la réalisation d'un nombre significatif de lotissements, sous initiative privée ou communale, qui ont apporté une réponse aux besoins exprimés sur le territoire.

Par leur nombre et l'importance de l'offre mise sur le marché, le territoire a bénéficié en quelque sorte d'une « régulation des prix » (cf. graphique ci-contre).



Si l'offre en volume était importante, l'année 2018 semble marquer un changement de cap avec le fléchissement de l'offre sur les 2 principaux marchés, à savoir :

- En effet, sur le marché de l'amont, du foncier à aménager, une baisse importante qui aura un impact sur les opérations d'aménagement « organisés » à venir ;
- de manière cohérente, et intrinsèque, une baisse des terrains à bâtir, à la sortie, qui risque de s'aggraver, sauf si l'initiative privée de détachement et de redécoupage parcellaire s'accélère et prend le relais (frémissement de la courbe violette).



Face à la raréfaction de l'offre organisée en foncier constructible, sous forme de lotissement ou d'opération d'aménagement public, pour la construction de logements neufs, le territoire risque d'observer une accélération du processus de détachement et de redécoupages fonciers issus de l'initiative de petits propriétaires privés.

Par son aspect « anarchique et motivé par l'opportunité du gain », générant de petites opérations, parcelles ne permettant pas l'accueil d'opérations structurantes et mixtes, ce phénomène pourra générer une production importante de logements (plutôt individuel), chers et peu qualitatifs, venant à l'encontre des politiques publiques souhaitées.

En résumé

- La dynamique de commercialisation des terrains en détachement progresse en termes de volume et de valeurs. Il s'agit de particuliers qui détachent un terrain pour la construction d'un logement ou 2-3 logements et qui présente une pratique de valeur qui se rapproche de celle d'un terrain destiné à une opération immobilière (dont en VEFA).
- Sur Besançon, le volume des terrains à aménager et des terrains pour opérations immobilières présentent une tendance à la baisse... alors que les terrains à bâtir (dents creuses) se maintiennent. La contraction de l'offre de terrains à aménager pose question à la fois sur la capacité de la ville centre à maintenir son rôle de locomotive du territoire et, à terme, de poursuite dans l'apport d'une diversité / mixité en programme / logement. L'orientation de la production par des particuliers sur des fonciers de plus en plus petits posent également la question de la capacité de ces projets à intégrer les mixités souhaitées (péréquation ?). De plus, le maintien d'un flux d'offre foncière sur le territoire permet également d'une régulation sur les prix du marché immobilier.
- En périphérie, les terrains à bâtir se maintiennent et les terrains en détachement parcellaire progressent. La réduction des terrains à aménager pose là aussi la question de la diversification de l'offre et de la régulation des prix sur ces secteurs, d'autant qu'ils doivent monter en puissance sur le développement d'opérations plus structurantes en cœur de bourg (et non plus en extension uniquement).

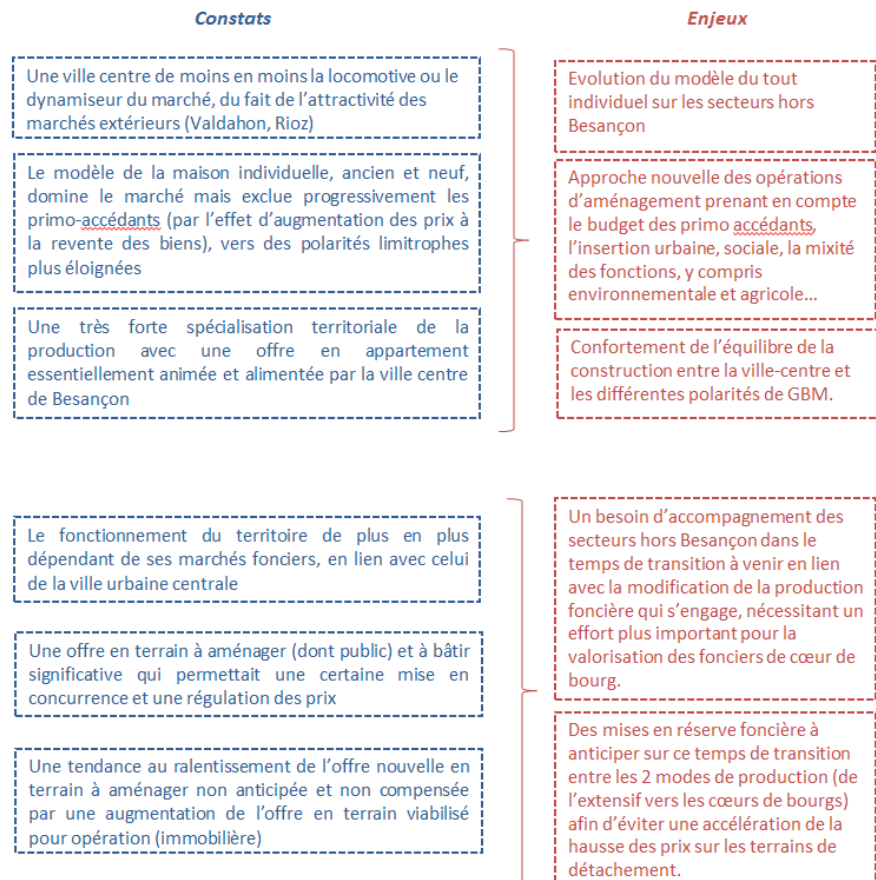
Les perspectives

- Le ralentissement non anticipé de l'offre de terrain à bâtir ne permet plus de réguler le marché. Aujourd'hui le marché central et l'offre foncière sur le territoire extérieur à Besançon sont en retrait... Enjeu de mise en place d'une offre de terrains à aménager suffisante, programmée et mieux maîtrisée.
- Adapter l'action foncière sur une durée de moyen terme (en renouvellement urbain une opération s'établit sur 7-8 ans contre 3-4 ans en lotissement).
- Une anticipation foncière à conforter sur ce temps de transition, d'autant plus que le détachement parcellaire par des particuliers prend le dessus, sans maîtrise des prix et sans possibilité de faire des projets diversifiés.

Synthèse des échanges avec les communes

MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
<p>* Les communes connaissent de nombreuses divisions parcellaires et lotissements. La tendance est donc à la baisse de la taille des parcelles, accentuée par la hausse des prix du foncier.</p> <p>* Quelques communes notent un regain d'attractivité avec le COVID</p> <p>* Beaucoup de jeunes familles en recherche de terrains à construire</p>	<p>Périphéries de Besançon :</p> <p>* Divisions parcellaires et lotissements en forte hausse</p>
	<p>Secteur structurant :</p> <p>* Certains communes notent une concurrence avec les communes limitrophes au Grand Besançon</p> <p>* Diminution forte des tailles de parcelle suite à de nombreuses divisions parcellaires</p>
	<p>Secteur intermédiaire :</p> <p>* Nombreux lotissements</p>

5. SYNTHÈSE



6 Le volet foncier en cours d'élaboration pour le futur PLH

6.1.1 La constitution des éléments de potentialités foncières à destination d'habitat pour le futur PLH

La volonté de disposer d'un regard large et complet des potentialités foncières mais dans un souci de réalisme et de pragmatisme pour le futur PLH.

L'approche foncière engagée dans le cadre de ce nouveau PLH a répondu à plusieurs attentes :

1. Construire une vision globale et partagée du potentiel foncier à destination de l'habitat (dents creuses, extension – nouvelles urbanisations, renouvellement urbain, valorisation d'espaces mutables, ...) sur l'ensemble des communes du territoire.
2. Initier une démarche d'échanges et de co-réflexion avec les communes et leurs élus, permettant une identification partagée des gisements fonciers potentiels pour chaque commune, et son inscription au sein du futur volet foncier du PLH.

Ce processus de travail mis en œuvre spécifiquement avec les communes a été ponctué par des temps de :

1. rencontres en bilatérale : exposition à partir de cartes de notre repérage des possibilités foncières ;

2. co-réflexion / confrontation des regards : re-questionner les enjeux pour la commune des possibilités de mixité et de diversité plus fortes dans sa production à venir, en lien avec certains fonciers identifiés ;
3. échanges sur des approches de projets structurants centraux ou complexes de renouvellement urbain, en lien avec des questions sur les outils de PLU, modes opératoires.

De notre première vision globale des possibilités relevées (sorte de potentiel brut) lors du diagnostic (état des lieux), un travail complémentaire de mise en lien avec les démarches de SCOT, PLUi et de grands projets, devra être opéré.

N.B. : Nous sommes restés dans le cadre des enveloppes urbaines constituées et les potentialités relevées n'ont pas porté sur de nouvelles extensions ou d'urbanisation, mais seulement sur celles déjà inscrites au sein des documents d'urbanisme. De même, une distinction a été faite entre les possibilités en 1AU et 2AU ; ces dernières n'ont pas été prises en compte dans le comptage des potentialités foncières pour le futur PLH.

Un travail en 2ème phase d'échanges avec l'ensemble des communes et partenaires, en lien avec l'établissement des orientations du futur PLH, a permis d'établir une sélection et hiérarchie des projets et gisements potentiels réels pouvant accompagner et animer les objectifs retenus par le futur PLH.

Un travail complémentaire en phase d'établissement du programme d'action, sous forme d'échanges supplémentaires avec les communes, et/ou la prise en compte de données complémentaires, a permis d'aboutir à la finalisation du « potentiel foncier réel et opérationnel » du futur PLH (feuille de route des projets ciblés par le futur PLH) et à la constitution de son volet foncier final.

6.1.2 Une méthode adaptée au territoire, en 3 étapes

1ère étape : constitution des 1^{ers} traitements et support sous SIG

- Prise en compte des « zonages » des POS et PLU en vigueur mais également des éléments d'orientation (OAP) et de grands projets (ZAC, ...)

- Identification des espaces prioritaires d'actions de la collectivité à partir des outils mobilisés (ER pour logements, de servitudes de mixités sociales) mais également de périmètres (OPAH / PIG, QPV...) et de conventions avec l'OFS ou l'EPF.

Les cartes supports – 1ers traitements



- Prise en compte des contraintes, des risques existants et en matière de glissements de terrain et d'inondabilité / ruissellement (PPRI), des périmètres de protection du patrimoine « urbain » (AVAP, ZPPAUP, bâti classé...) et « naturel » (ZNIEFF, Natura 2000, espace de biodiversité, zones humides...).

Objectif : Identifier l'ensemble des gisements fonciers, en zones U et AU/NA, encore disponibles ou partiellement bâtis (y compris les potentialités de redécoupage parcellaire).

2ème étape : confrontation des résultats avec la réalité de terrain

- Visite de l'ensemble des communes, des espaces et gisements pré-identifiés.
- Validation, ajout, suppression de certaines potentialités de gisements au regard du terrain.

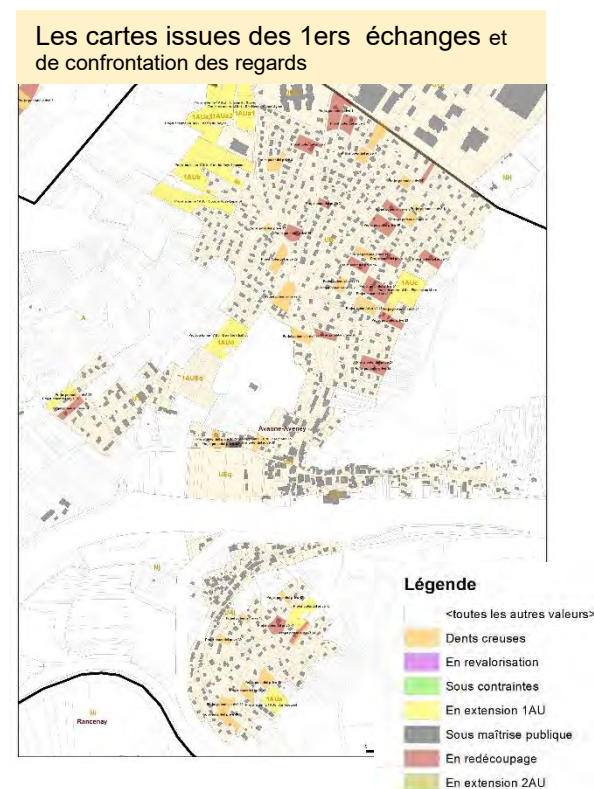
Objectif : Constituer les éléments « consolidés » des gisements fonciers potentiels relevés et identifiés avant les rencontres avec les Communes.



3ème étape : rencontre avec les 68 communes du territoire, sous forme d'entretiens individuels

- Echange sur les gisements et potentialités pré-identifiés et relevés.
- Echange sur les hypothèses de volonté des propriétaires, de la commune pour la mise sur le marché de ces fonciers, de développement de projets.
- Discussion sur le document d'urbanisme et ses outils, les objectifs de mixité sociale.

Objectif : Consolider et valider les gisements fonciers potentiels avec le regard de la commune et les possibilités de faisabilité, de mise en œuvre pour la période du PLH.



6.1.3 La prise en compte de l'état d'avancement et de l'évolution de la réflexion des communes en cours d'élaboration ou de modification de leur PLU

Nous avons engagé notre travail d'identification des potentialités foncières à partir de Juin 2020.

Les premières communes ont été rencontrées à partir d'Octobre/Novembre 2020. Certaines communes étaient en cours d'élaboration de leur PLU, d'autres en cours d'approbation.

Les deuxièmes rencontres se sont déroulées sur le 1^{er} semestre 2022 jusqu'au début 2023.



Les rencontres successives engagées ont ainsi permis que le travail de recensement des potentialités foncières vienne :

1. alimenter la réflexion des communes concernant leur projet à venir, leur programmation ;
2. les questionner quant à la réalisation des objectifs, l'inscription de mixité suffisante ;
3. les amener à regarder les potentialités dans le tissu existant, et plus particulièrement sur les centres anciens.
4. alimenter et articuler les approches avec les démarches en parallèle de révision du SCOT et d'élaboration du futur PLUi.

Il ressort de ces premières rencontres un regard tout particulier sur l'utilisation et la mobilisation des outils de mixité sociale (ER, SMS...), de périmètres d'attente de projet (PAPA, PAPAG), d'OAP à la fois sur les espaces en extension mais également en espace urbain central.

Certaines communes ont mis en place des règles de mixité sociale au sein des zones U ou de périmètres plus restreints en lien avec leur projet en extension, par exemple à partir d'OAP ou de projet d'aménagement d'ensemble. Certaines sont allées jusqu'à identifier et matérialiser des objectifs de mixité plus importants à travers des emplacements réservés (ER).

Sur de grands projets, certaines communes mobilisent des partenaires, aménageur et/ou EPF pour les accompagner sur la maîtrise foncière, le phasage. A été également évoqué l'enjeu et l'opportunité de mobiliser plus fortement l'OFS (Organisme Foncier Solidaire) du Grand Besançon.

L'échange avec les communes n'a pas consisté à l'enregistrement d'une « liste de courses » mais à la confrontation des regards et au croisement des potentialités foncières relevées par nos soins.

En mettant en exergue une réelle expertise qui touche à l'identification des fonciers potentiels mais également à l'opérationnalité et à l'intégration de certains facteurs impactants (comme les marchés, les risques de mutabilité du tissu pavillonnaire...), l'échange a été constructif et a permis à certaines communes de revoir leurs approches et orientations.

6.1.4 Un travail de relevé de terrain complet, portant sur les terrains nus constructibles mais également sur les bâtis potentiellement mutables selon une démarche empirique, tenant compte des réalités de terrain et opérationnelles du territoire

Un travail préparatoire sous SIG a consisté à identifier les terrains nus encore disponibles et constructibles mais également les parcelles en espace urbain, dense ou pavillonnaire, « sous occupés » ou « présentant des potentialités de mutation » (redécoupage, transformation...).

Ce travail a été consolidé par des relevés (visites) terrain afin de confirmer les gisements encore constructibles, mais également les espaces pouvant potentiellement faire l'objet de « densification » ou de « mutation ». Ainsi, la base de données foncières, constituée pour le volet foncier du PLH, intègre des gisements fonciers potentiels de type « terrains nus pour la construction de logements neufs », mais également de type « revalorisation » à partir de projet en « renouvellement urbain » et de « démolition-reconstruction », à partir de « bâtis anciens délaissés et mutables » et/ou de « friches », pouvant potentiellement accueillir de nouvelles capacités (plus importantes) en projets de constructions.

A ce titre, lors des rencontres avec les communes, certains sites ont été évoqués plus particulièrement, comme ceux des anciennes « écoles ou bureaux de Poste », mais également ceux d'anciens ensembles d'habitat plus spécifique (par exemple d'anciennes maisons de retraite) ou activités économiques en proximité de cœur de bourg.

6.1.5 Une base de données constituée sous SIG à la parcelle intégrant plusieurs niveaux de qualification dont une typologie spécifique en lien avec les questions d'opérationnalité qui se pose sur le territoire

Au cœur de la base de données, l'inscription d'une qualification des fonciers par « typologie » adapté aux approches propres aux questions d'habitat au sein d'une démarche de PLH (en lien avec les nouvelles obligations légales et règlementaires).

Cette typologie permet de répondre à plusieurs objectifs :

1. Mieux caractériser le type de foncier dont se compose le territoire

Par exemple, lorsque l'on définit des objectifs au territoire de « renouvellement urbain », il est important de mesurer en amont la réalité de ce potentiel.

De même, il est important également de distinguer ce qui est du « potentiel existant en dents creuses », déjà en zone urbanisée, du « potentiel découlant d'une future urbanisation » (potentiel qui reste à être aménagé et viabilisé).

2. De mieux caractériser les potentialités foncières d'un point de vue opérationnel

Par exemple, la mise en œuvre d'une opération sur une dent creuse au sein d'une zone urbanisée ne nécessite pas le même type d'outil et d'effort (financier) qu'une opération au sein d'une grande zone de future urbanisation, nécessitant des aménagements conséquents de viabilisation,

Code	Libellé
1	Potentiel diffus (Dents creuses)
2	Potentiel en renouvellement urbain (Espaces re-valorisables)
3	Potentiel contraint (impacté par des zones humides, risques, protection, ...)
4	Potentiel en extension encadrée (OAP, ZAC, ...)
5	Potentiel sous maîtrise publique
6	Potentiel en redécoupage parcellaire

voire d'une opération en renouvellement urbain, aux surcoûts fonciers conséquents (démolition, voire dépollution et réaménagement avant valorisation)

3. D'anticiper sur les logiques à venir

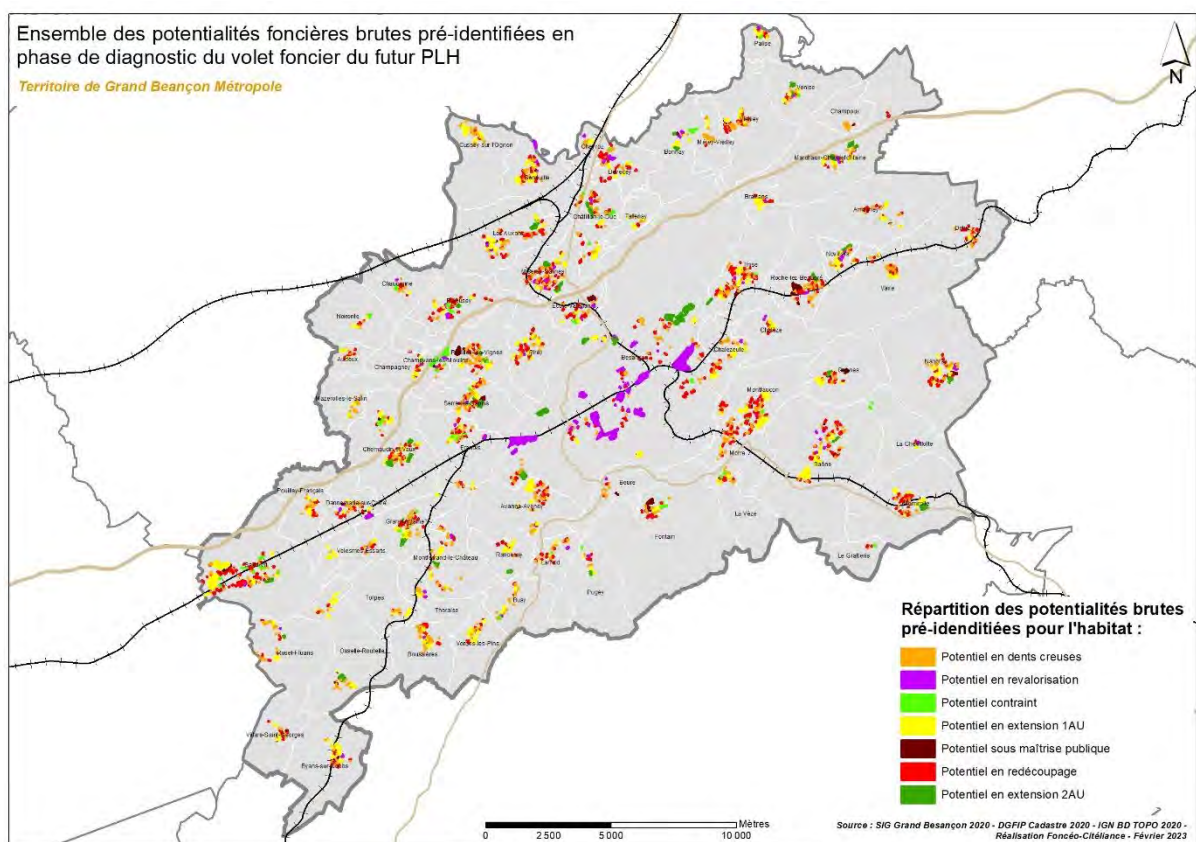
Par exemple, sur les possibilités à venir de redécoupage parcellaire en lien avec les possibilités des documents d'urbanisme, mais également en lien avec l'évolution des possibilités nouvelles de valorisation par les marchés (augmentation des prix et de la rente par m² de terrain) et des effets d'aubaine qu'elles peuvent représenter pour certains propriétaires (détachement d'un ou plusieurs lots, ou réalisation d'une opération immobilière en VEFA)

4. De mesurer les « réserves foncières » constituées par la ou les collectivités, y compris via ses partenaires (dont EPF BFC, OFS GBM, Bailleurs H25, ...), leur anticipation sur les besoins fonciers à venir (en matière d'habitat mais également d'équipements et de services)



6.1.6 Les 1ers résultats – Des potentialités foncières présentes sur l'ensemble du territoire

⇒ Des potentialités foncières qui concernent l'ensemble du territoire et qui révèlent de premiers enjeux pour le futur PLH



Globalement, il existe des potentialités foncières qui devraient permettre au territoire de répondre aux enjeux du futur PLH. Elles se concentrent plutôt au sein des polarités et des communes urbaines

principales du territoire. Cependant, en raison de projets décalés dans le temps, en lien avec la conjoncture qui a été plus favorable sur 2019-2021, les communes rurales enregistrent encore des potentialités latentes qui devraient être finalisées en ce début de futur PLH.

Par les effets de couleur que révèlent les potentialités foncières identifiées et qualifiées par typologie, il ressort plusieurs enjeux :

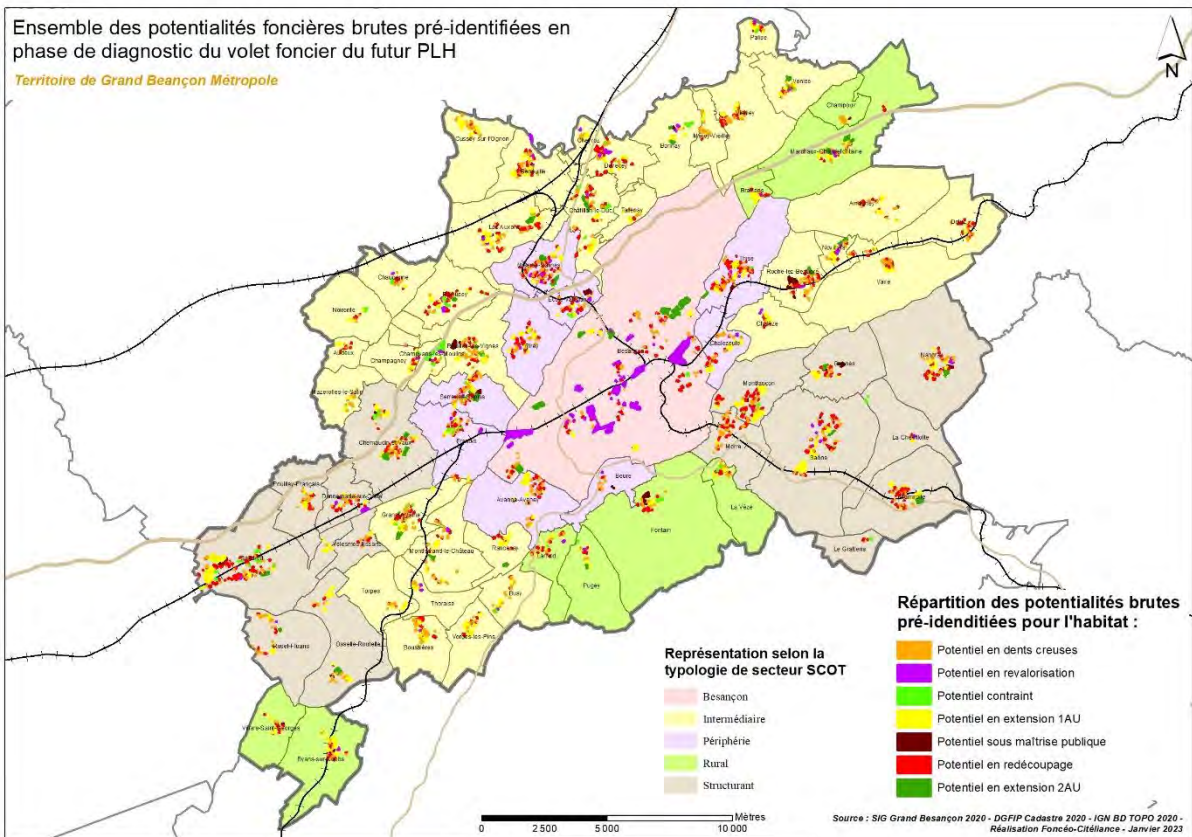
- **L'enjeu de l'accompagnement et de l'encadrement des potentialités en redécoupage parcellaire.**
- **L'enjeu d'une maîtrise foncière publique qui n'est encore pas assez présente et visible sur le territoire.**
- **L'enjeu des dernières possibilités d'extension et des questions d'anticipation sur les potentialités à venir.**

6.1.7 Des potentialités foncières aux capacités de constructions dans la suite du précédent PLH ?

- ⇒ Près de 1 000 logements par an ont été réalisés à l'échelle du territoire alors que le précédent PLH avait retenu un volume de 1 184 logements annuels.

Il est important de rappeler que nous avons établi un travail de relevé des potentialités foncières au sein du volet foncier dans une perspective à court, moyen et long termes. En effet, l'objectif est de pouvoir **disposer d'une vision prospective des possibilités pour le futur PLH, mais également au-delà**, afin de mesurer la capacité du territoire à « tenir la future trajectoire » retenue au regard des objectifs.

- ⇒ **Selon les capacités relevées, les potentialités brutes issues du volet foncier du PLH, en lien avec les projets encadrés et inscrits par les documents d'urbanisme aboutissent en matière de production de logements à :**
 - **Pour le futur PLH (à l'échelle des 6 ans) : un potentiel brut en projets pré-identifiés de 5 000 à 5 500 logements auxquels s'ajoutent le potentiel en diffus estimé autour de 500 à 600 logements.**
 - **Au-delà du PLH (à l'échelle des 10-12 ans) : c'est un potentiel de près de 4 500 logements qui a pu être relevés dès à présent dans la perspective du PLH suivant.**
- ⇒ Un travail identique a été réalisé par secteur afin de mesurer leurs capacités à tenir les futurs objectifs dans le temps



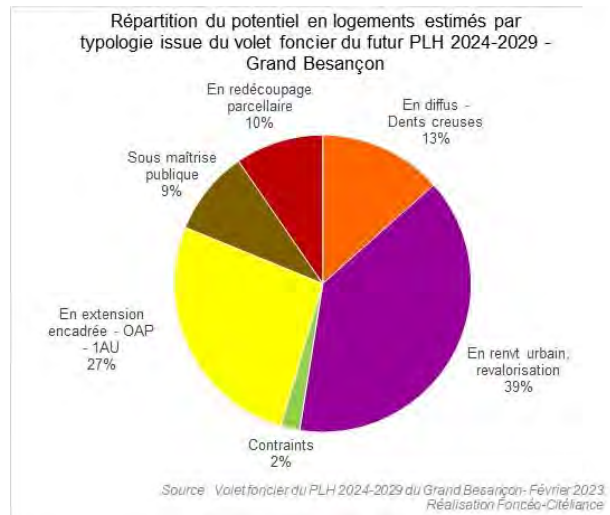
⇒ Des potentialités foncières qui s'inscrivent encore dans un modèle d'aménagement en extension, même si les communes ont amorcé les actions nécessaires à une mobilisation plus forte à venir pour des projets de valorisation de tissus urbains existants, d'optimisation de dents creuses proches des centres bourg / cœur de ville.

Le territoire se trouve dans une phase de transition : entre des projets en cours de finalisation sur un modèle d'aménagement encore fortement basé sur de l'extension, et les projets en réflexion qui s'orientent vers une recherche d'optimisation plus importante.

Le PLH à venir aura la nécessité d'apporter les moyens et les conditions permettant de traduire opérationnellement cette transition entre 2 modèles d'aménagement.

Selon la qualification foncière opérée et les éléments de projets des communes, des documents d'urbanisme, le potentiel foncier traduit en logement se répartit de la manière suivante :

- 13 % pourraient être issues de mutations au sein de dents creuses ;
- 10 % de redécoupage parcellaire ;
- 39 % de projets de revalorisation portant sur des sites déjà existants et bâtis, dont la mutation apporterait des capacités nouvelles
N.B. : la ville de Besançon pèse sur le résultat pour près de 60 % ;
- 27 % de projets en extension de type 1AU ou de lotissement ;
- 9 % de projets à venir encore initiés à partir d'une maîtrise foncière publique.



Cela signifie que le futur PLH s'établira dans sa mise en œuvre sur :

- **2/3 de projets en « intensification foncière », par la valorisation de dents creuses, de possibilités de détachement, mais également par la reconquête de sites bâtis déjà existants, où Besançon pèse fortement sur le résultat ;**
- **1/3 de projets en « extension foncière ».**

Selon les éléments de surface établis à partir de la base cadastrale, il ressort que le potentiel en extension représenterait la mobilisation de 115 ha sur la durée du PLH, soit une mobilisation moyenne estimée de 19 ha par an. **Cette perspective s'inscrit pleinement dans la trajectoire d'une diminution par 2 de la consommation à venir.**

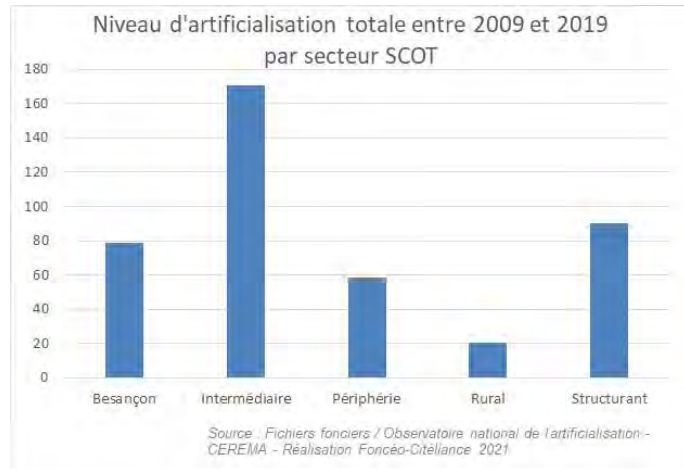
⇒ Éléments de repère sur la consommation foncière

Pour repère, nous avons traité les données mises à disposition via la plateforme internet accessible au public de l'observatoire de l'artificialisation des sols (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/cartographie-artificialisation>).

Pour rappel : Il s'agit de l'artificialisation calculée à partir des fichiers fonciers, sachant que les Fichiers fonciers ne disposent pas, en propre, d'une donnée sur l'artificialisation, en tant que tel, mais apportent l'information de la date de changement de statut fiscal, d'usage du foncier. Un traitement spécifique de la donnée brute est réalisé selon un processus de création des indicateurs d'artificialisation décrite au sein du rapport du CEREMA (rapport disponible en ligne). Les flux d'artificialisation sont ainsi séparés en fonction de la destination des mutations entre « activité », « habitat », « mixte » et « inconnu ».

Les données ainsi traitées par nos soins laissent apparaître :

- Un niveau d'artificialisation sur la période 2009-2019 de près de 420 ha à l'échelle du Grand Besançon, soit un rythme moyen de près de 42 ha/an.
- Le secteur intermédiaire représente un peu plus de 40 % de l'artificialisation observée sur la période.
- Le secteur structurant a mobilisé 21 % de l'artificialisation totale – la ville de Besançon 19 %.



Si l'on se projette sur un objectif de 50 %, on s'inscrirait sur un objectif de 210 ha, soit 21 ha/an.

Selon le Scot, on s'inscrirait bien dans cette perspective à l'échelle du PLH

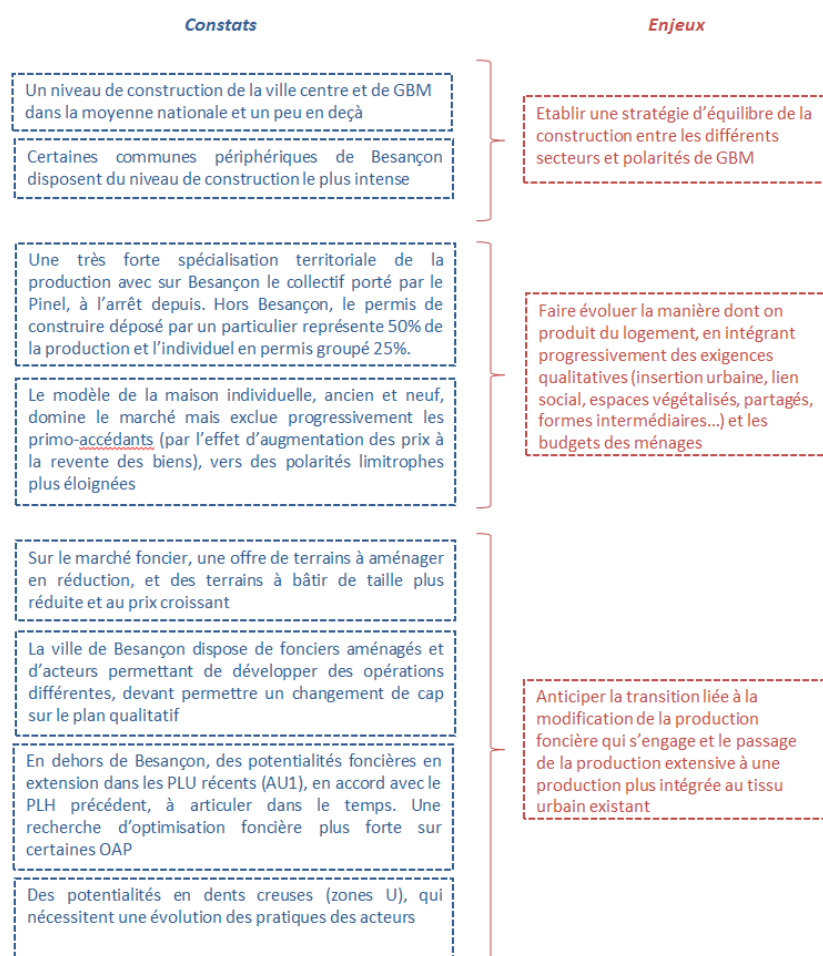
Le 1^{er} PLH et les perspectives pour les suivants

Communes	SCoT 20 ans	PLH 2023-2028 (hyp GBM)	Part du PLH dans l'objectif SCoT	Densités actuelles SCoT	Consommation foncière PLH en l'absence de reprise de logements vacants et de RU	Communes	SCoT 20 ans	PLH 2023-2028 (hyp GBM)	Part du PLH dans l'objectif SCoT	Densités actuelles SCoT	Consommation foncière PLH en l'absence de reprise de LV et de RU	
Braillans	104	15	45,19%	13	1,15	Audeux	750	7	22,80%	13	0,54	
Champoux		2		13		0,15		Champagny		11	13	0,85
Marchaux-Chaudefontaine		30		13		2,31		Champvans-les-Moulins		15	13	1,15
Bonnay		12		13		0,92		Chaucenne		16	13	1,23
Châtilion-le-Duc		60		13		4,62		Mazerolles-le-Salin		5	13	0,38
Chevroz	4	13	0,31	Noironne	7	13		0,54				
Cussey-sur-l'Ognon	42	13	3,23	Pelousey	50	13		3,85				
Devecey	78	20	3,90	Pouilley-les-Vignes	60	23		2,61				
Geneuille	78	13	6,00	Chernaudin-et-Vaux	50	13		3,85				
Les Auxons	83	20	4,15	Dainemarie-sur-Crête	60	20		3,00				
Mérey-Vielley	3	13	0,23	Osselle-Routelle	14	13		1,08				
Palise	3	13	0,23	Pouilley-Français	35	13		2,69				
Tallenay	4	13	0,31	Roset-Fluans	25	13		1,92				
Venise	7	13	0,54	Saint-Vit	202	20		10,10				
Vieilleil	19	13	1,46	Velesmes-Esarts	20	13		1,54				
Fontain	25	13	1,92	Byans-sur-Doubs	50	20	2,50					
La Vèze	7	13	0,54	Villars-Saint-Georges	10	13	0,77					
Larnod	15	13	1,15	Gennes	30	13	2,31					
Pugey	15	13	1,15	La Chevillotte	5	13	0,38					
Boussières	60	13	4,62	Le Gratteris	5	13	0,38					
Busy	31	13	2,38	Mamirolle	50	20	2,50					
Grandfontaine	30	13	2,31	Montfaucon	60	13	4,62					
Montferrand-le-Château	72	20	3,60	Morre	37	13	2,85					
Rancenay	6	13	0,46	Nancray	30	13	2,31					
Thoraise	18	13	1,38	Saône	156	20	7,80					
Torpes	22	20	1,10	Besançon	2 800	50	56,00					
Vorges-les-Pins	20	13	1,54	Avanne-Aveney	20	23	0,87					
				Beure	20	23	0,87					
				Chalezule	40	23	1,74					
				École-Valentin	87	23	3,78					
				Franois	85	23	3,70					
				Miserey-Salines	88	23	3,83					
				Pirey	88	23	3,83					
				Serre-les-Sapins	110	23	4,78					
				Thisé	82	23	3,57					
				Amagney	35	13	2,69					
				Chalèze	14	13	1,08					
				Deluz	10	20	0,50					
				Novillars	30	20	1,50					
				Roche-lez-Beaupré	96	20	4,80					
				Vaire	22	13	1,69					
				TOTAL	19 088	5 400	28,28%	208,63	208,63			

Synthèse des échanges avec les communes

MOBILISATION DES OUTILS FONCIERS FREINS	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
<p>* Prise en main très inégale du PLU comme outil de stratégie foncière et de programmation</p> <p>* 17 communes mentionnent des limites naturelles à leur développement foncier (dolines, zones inondables, éboulements, zone humide, etc.)</p> <p>* L'EPF et GBM sont assez présents en soutien aux projets</p>	<p>Secteur structurant :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Bonne prise en main des outils de stratégie foncière et de programmation * Le manque de foncier communal et/ou de moyens limitent le développement communal
	<p>Secteur intermédiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Très marquées par des limites naturelles au développement
	<p>Secteur rural :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Manque d'outils d'action foncière * PLU parfois trop restrictifs

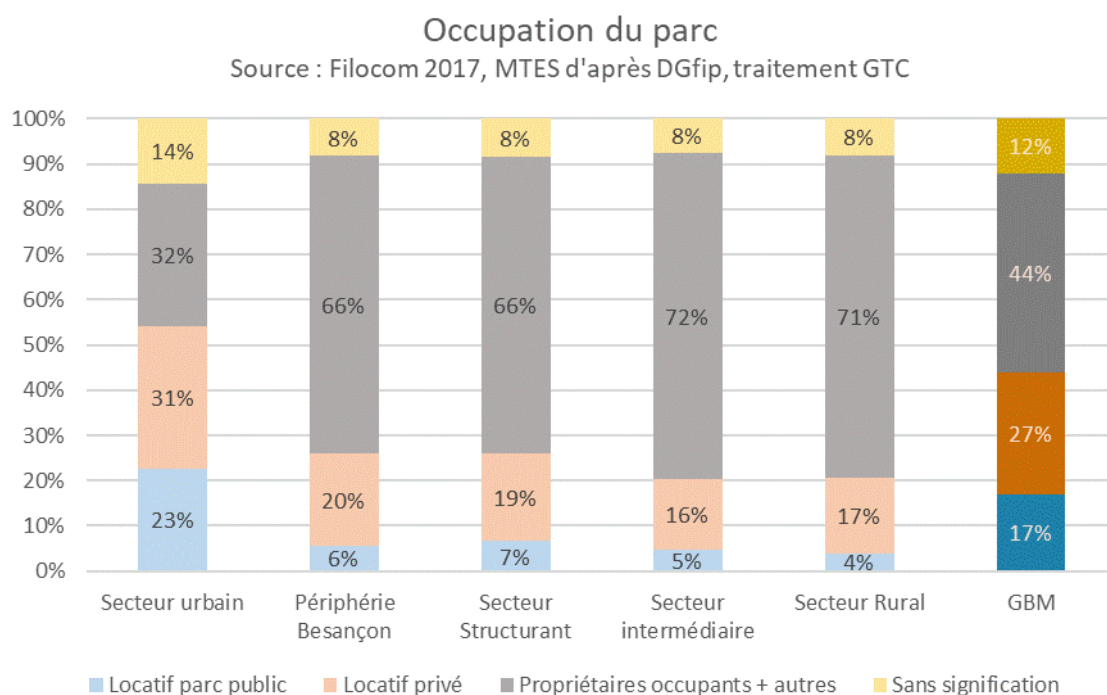
6. SYNTHÈSE



7 Le parc privé

7.1 77% des résidences principales sont constituées de logements privés

En 2017, selon la source Filocom, le parc privé du Grand Besançon représente 71 % du parc soit 74 886 logements. Le parc de logements est occupé à 44 % par des propriétaires occupants (plus de 46 000 logements). Plus d'un quart du parc (27 %) est occupé par des locataires du parc privé et 17 % sont occupés par des locataires du parc social.



7.2 Le conventionnement dans le parc privé

Le conventionnement ANAH : Un particulier désirant mettre en location un logement peut signer une convention avec l'Anah pour bénéficier de réductions fiscales sur les revenus locatifs encaissés. Si des travaux sont nécessaires afin de rendre le logement habitable, il peut signer une convention avec travaux, ce qui lui donne droit à une aide financière pour les réaliser. En contrepartie, il s'engage à respecter plusieurs contraintes, notamment lors du choix du locataire.

De 2013 à 2019, 396 logements ont été conventionnés dans le parc privé soit 66 logements par an en moyenne. 278 l'ont été dans la ville-centre (soit 70 % des logements conventionnés privés sur la communauté urbaine). Cependant le volume des conventionnements privés avec travaux tend à diminuer (constat national qui se retrouve sur le territoire de Grand Besançon Métropole). 19 % des logements conventionnés sur le territoire de Grand Besançon seulement ont été conventionnés *avec travaux* durant la période d'exercice du PLH 2013/2019.

Sur les 396 logements conventionnés, 131 l'ont été à des loyers de niveaux intermédiaires (33 %), 4 % des logements sont conventionnés à des niveaux de loyer type « très social » (LCTS niveau PLAI) et

63 % à des niveaux « sociaux » (LCS niveau PLUS). Sur les 131 logements conventionnés en LCI, 97 l'ont été sur la commune de Besançon (74 %)⁸.

Les communes de Chalèze, Champvans-les-Moulins, Marchaux-Chaufontaine, Larnod, Pugey, et Vorges-les-Pins ont conventionné quelques logements à loyers intermédiaires dans le parc privé. Le conventionnement dans le parc privé a permis de mobiliser 16 logements à Saône. Ainsi, la commune relais (en vigilance SRU) est plus proche de ses objectifs de conventionnement.

Le conventionnement dans le parc privé, amené à se développer (en lien avec le PDALHPD), peut alors apporter des réponses aux communes en-dehors de la ville-centre. Il permet aussi à Besançon de proposer des logements à coûts abordables (de l'intermédiaire au très social) tout en agissant sur l'état du bâti *via* le conventionnement avec travaux. Une action d'information auprès des propriétaires bailleurs, notamment dans le cadre de la coordination avec la démarche Cœur de Ville pourrait à ce titre être envisagée. L'évaluation du PLH 2013/2019 conclut que les communes SRU ou en vigilance SRU (hors Besançon) devront conventionner davantage de logements pour permettre l'installation de ménages modestes dans les années à venir.

7.3 Les aides octroyées pour l'amélioration du parc

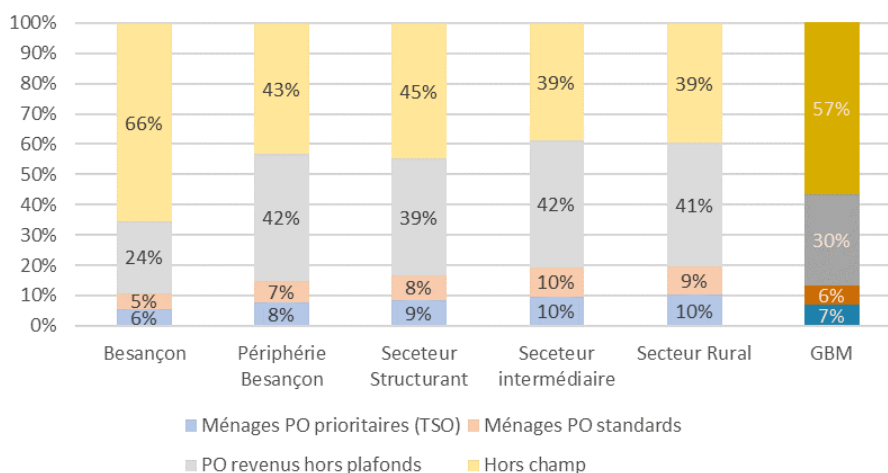
7.3.1 La précarité énergétique dans le Grand Besançon : 13 % des ménages éligibles aux aides de l'ANAH

D'après le fichier Filocom, 30,6 % des ménages propriétaires de leurs logements dans le Grand Besançon sont éligibles aux aides de l'ANAH en 2017 (aide de base et ménages prioritaires confondus), soit 11 295 ménages. Parmi ceux-ci, plus de 5 000 ménages sont déclarés comme cibles prioritaires pour les aides de l'ANAH (ménages « très modestes »). Il convient de remarquer que les ménages éligibles aux aides de l'ANAH résident principalement dans le secteur rural et intermédiaire, où la proportion de foyers éligibles atteint 20 % tandis qu'il n'est que de 11 % sur Besançon.

⁸ Source : AUDAB, évaluation PLH 2013/2019

Ménages éligibles aux aides ANAH

Source : Filocom 2017, MTES d'après DGfip, traitement GTC



Les besoins d'intervention dans le parc existant sont multiples : rénovation thermique, adaptation des logements aux besoins liés au vieillissement, amélioration de la qualité. **Sur le plan thermique, 55 % du parc datent d'avant 1975 et la première Règlementation Thermique** (plus de 56 000 logements concernés). Par ailleurs l'étude Novascopia conclut que, face à la vacance dans le parc, c'est plus globalement l'attractivité du parc de logements existants qui est en jeu : au-delà des besoins évoqués précédemment, **l'enjeu porte sur l'adaptation de ce parc aux attentes actuelles des ménages et à l'évolution des modes de vie.**

7.3.2 Les aides octroyées directement par Grand Besançon Métropole : des actions engagées mais à amplifier au regard des besoins

Historique des démarches mises en place sur l'amélioration du parc privé

2013	Mise en place d'AAPEL (PB/PO)
2014	Engagement d'un PIG Habiter Mieux (PMR et PA) et Copropriétés avec 2 volets Mise en place de la prime PAMELA
2015	Étude copropriétés : Cartographie et définition d'indicateurs de fragilité
2016	Réalisation d'une cartographie des copropriétés et restitution en COPIL Ateliers pour définir un programme d'intervention sur Planoise dans le cadre du protocole ANRU Réévaluation du programme d'aides pour viser des améliorations plus qualitatives. Investissement dans la communication autour des aides
2017	Choix de copropriétés-tests et évaluation des pistes d'interventions proposées. Lien avec le PNRU
2018	Expérimentation d'un dispositif d'aide à la décision en faveur des copropriétés Prolongement de 6 mois de la mission copropriétés pour approfondissement de l'état des lieux des copropriétés et nouvelle cartographie des 15 nouvelles communes
2019	Organisation d'une conférence dédiée aux copropriétaires

Source : AUDAB, évaluation du PLH 2013/2019

Les aides mobilisées dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre ont permis de financer 188 dossiers en 2018 (deux au titre du logement indigne, 41 au titre de l'autonomie et 145 au titre de l'énergie) et 253 dossiers en 2019 (38 dossiers autonomie et 215 économies d'énergie).

Pour inciter le plus grand nombre de ménages à entreprendre des travaux de rénovation dans leur logement, et en lien avec l'ADIL, Grand Besançon Métropole a renforcé son programme d'aide avec la prise en charge à hauteur de 80 ou 90 % d'un accompagnement administratif et technique complet ainsi que la mise en place de 2 dispositifs distincts :

- **L'aide «AAPEL»** (Aide à l'amélioration de la performance énergétique des logements), pour les ménages éligibles à l'ANAH et en complément de cette dernière, mise en place en 2013,
- **La prime «PAMELA»** (Prime à l'amélioration énergétique des logements anciens), pour les ménages aux revenus « moyens », supérieurs dans la limite de 40% aux plafonds fixés par l'ANAH, mise en place en 2014.

Sur la période 2013/2019, l'aide AAPEL de Grand Besançon Métropole a permis de financer en moyenne 91 projets par an (soit 565 000 € de subventions par an) et la prime PAMELA, 10 projets de travaux (éventuellement en complément des aides de l'ANAH, soit 19 300 € par an). En 2019, 111 logements ont bénéficié des aides de Grand Besançon Métropole AAPEL et PAMELA (105 dossiers AAPEL et 7 PAMELA) dont 1 propriétaire bailleur (dossier AAPEL).

	2020			2019			2018		
	Nb dossiers	Montant	dont PB	Nb dossiers	Montant	dont PB	Nb dossiers	Montant	dont PB
AAPEL	88	593813	0	104	626533	1	135	769462	1
PAMELA	4	6150	0	7	12075	0	11	21375	0

Bilan des aides AAPEL et PAMELA, source : relevés d'attributions 2018, 2019 et 2020

Bilan PLH 2014-2021	Points d'appui	Points de vigilance	Enjeu(x)
Précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> • Succès des dispositifs PAMELA et AAPEL • L'ADEME déploie localement un projet de service publique d'efficacité énergétique, opportunité de créer un guichet unique, avec un enjeu de coordination des dispositifs OPAH RU, Cœur de ville... 	<ul style="list-style-type: none"> • Des aides encore méconnues par les opérateurs / un réseau d'opérateurs peu structuré • Le PCAET fixe un objectif de traitement de 3000 logements / an sur Grand Besançon Métropole ... les moyens actuels permettent de traiter 800 logements / an 	Mener un travail partenarial avec le SLIME - PTRE (en interservices et en inter opérateurs) pour une montée en puissance des interventions

7.3.3 Les aides de l'ANAH et aides complémentaires

Les aides de l'ANAH

La première OPAH-RU de Besançon (2009-2013) ne permet pas de déceler une hausse du nombre d'engagements de crédits ANAH, si ce n'est en 2012 et 2013 où l'on constate une légère hausse (150 dossiers de financement ont été agréés en 2013).

L'évaluation du PLH 2013/2020 indique qu'en l'absence de procédures contractuelles (OPAH, PIG), la stratégie de Grand Besançon Métropole pour l'habitat privé n'était pas perçue auprès de tous les acteurs.

Le recours aux aides de l'ANAH n'était pas facilité pour les ménages : le critère « Reconnu Garant Environnement » excluait d'office un nombre important d'entreprises locales, les délais d'attributions d'aides étaient longs... L'évaluation pointe un ralentissement du recours aux aides en 2016, du fait du renforcement des règles d'éco-conditionnalité (les propriétaires aux ressources modestes effectuant des travaux doivent atteindre l'étiquette D et un gain énergétique de 40 %). Cependant, la réforme de l'ANAH en 2017 avec la mise en place des primes « agilité » et « sérénité » rend plus accessible la mobilisation des aides en diminuant les contraintes auparavant imposées par l'éco-conditionnalité (recours à l'aide agilité possible sans atteinte du gain énergétique de minimum de 25 %). Ce recours plus massif est bien perceptible en 2017, 2018 et 2019. Un enjeu de lisibilité du secteur de l'amélioration du parc privé était également soulevé dans l'évaluation du précédent PLH : (aides, acteurs, outils, procédures). Enfin, les perspectives étaient de développer un volet sur les copropriétés et d'approfondir la lisibilité des aides à l'amélioration du parc privé (aides, acteurs, outils, procédures).

Entre 2012 et 2020, 1 531 logements ont reçu des aides de l'ANAH pour financer des travaux, soit 191 logements par an. 45 logements locatifs ont fait l'objet de la signature d'une convention, dont près de la moitié se trouve dans le secteur intermédiaire. Les trois quarts des dossiers concernent les économies d'énergie (sollicitées au travers du programme Habiter Mieux de l'ANAH). En 2020, Grand Besançon Métropole gère les aides déléguées de l'ANAH et met en œuvre un Programme d'intervention sur fonds propres couvrant l'ensemble du territoire intercommunal. L'ANAH finance en moyenne annuelle 190 projets de travaux sur le territoire (soit une enveloppe annuelle de 1 456 662 € de subventions), dont 95 % de projets menés par des propriétaires occupants et 5 % menés par des propriétaires bailleurs. Plus de la moitié des projets portent sur les économies d'énergies et un quart sur l'adaptation au vieillissement et au handicap

	Nombre de dossiers	Nombre de logements aidés	Nombre de logements conventionnés	Habitat indigne	Habitat dégradé	Autonomie	Habiter Mieux total
Besançon	700	674	45	1	31	156	459
Périphérie Besançon	222	221	2	0	0	53	159
Secteur structurant	224	222	11	0	6	48	171
Secteur intermédiaire	341	352	23	1	11	76	257
Secteur rural	62	62	4	0	1	14	45
Total GBM	1549	1531	85	2	49	347	1091
Moyenne annuelle	194	191	11	0	6	43	136

Bilan des aides de l'ANAH 2012/2020 par secteur, source : infocentre ANAH

Le nombre de logements subventionnés sur la période 2013/2019 dépasse les objectifs fixés sur tous les champs d'intervention (1 255 logements aidés pour un objectif global de 1 055) sauf sur l'habitat très dégradé (5 logements traités face à un objectif de 22) et sur la cible « propriétaire bailleur » (63 logements traités face à un objectif fixé de 118).

Bilan global 2013-2019								
Crédits délégués Etat-ANAH	Objectifs	Logements subventionnés	Montants des subventions Etat délégués (+ FART)		Crédits CAGB (conditionnalité énergétique)	Logements subventionnés	Montants des subventions	
Propriétaires occupants	1055	1225	10 196 635 €		Propriétaires occupants	751	4238152	
dont énergie	606	696		Aide AAPEL	636	3956327		
dont adaptation	270	280		Prime PAMELA	69	135096		
dont très dégradés	22	5		dont Prévention handicap (2013 avant programmes)	6	14033		
Propriétaires bailleurs	118	63		Propriétaires bailleurs	47	306758		
dont très dégradés	36	22						
Total logements PO et PB	1173	1288		Total logements PO et PB	798	4544910		
Part des PB	10 %	5 %		Part des PB	6 %			
2013-2019: Moyenne annuelle								
Propriétaires occupants	151	175		1 456 662 €		Propriétaires occupants	107	605450
dont énergie	87	99	Aide AAPEL		91	565190		
dont adaptation	39	40	Prime PAMELA		10	19299		
dont très dégradés	3	1	dont Prévention handicap (2013 avant programmes)		1	2005		
Propriétaires bailleurs	17	9	Propriétaires bailleurs		7	43823		
dont très dégradés	5	3						
Total logements PO et PB	168	184	Total logements PO et PB		114	649273		
Part des PB	10 %	5 %	Part des PB		0	0		

Bilan des aides ANAH, source : AUDAB évaluation du PLH 2013/2019

Début 2020, l'Etat a lancé MaPrimeRenov', une aide issue de la fusion de l'ancien dispositif "Habiter Mieux Agilité" de l'Anah et du Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE). Le montant de la prime est fixé forfaitairement par type de dépense éligible en fonction:

- des ressources du demandeur (Revenu Fiscal de Référence inférieur aux plafonds de l'Anah),
- des caractéristiques de la dépense éligible,
- en immeuble collectif, de la partie de l'immeuble ou des éléments d'équipement concernés.

Elle peut être cumulée pour plusieurs postes de travaux, dans la limite de 20 000 € tous les 5 ans.

La gestion relève directement des services de l'Etat via l'ANAH.

Synthèse des échanges **Atelier équipe ressources PLH GBM- Environnement 7 juillet_2020** « [Le PCAET] fixe un objectif de 3 000 logements à traiter par an. Or, les moyens actuels permettent de traiter 800 logements par an à l'échelle de la métropole, avec peu d'ambitions qualitatives (HB rénovation essentiellement, et seulement 150 rénovations performantes avec un gain de 40 %). La mobilisation des propriétaires bailleurs s'oppose à celle de la rentabilité ».

Les aides supplémentaires cumulables avec l'ANAH

Les aides de Grand Besançon Métropole sont cumulables avec le crédit d'impôt en faveur de la transition énergétique (CITE).

Enfin, le département du Doubs met en place une aide complémentaire dédiée aux personnes « très modestes » uniquement, éligibles aux plafonds ANAH et souhaitant réaliser des travaux d'économies d'énergie. Il s'agit d'une aide forfaitaire de 500 €. Elle est cumulable avec les autres dispositifs.

La mise en place du SPEE

Dans le cadre de la déclinaison de la Loi Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV), le Plan Bâtiment Durable Bourgogne-Franche-Comté porté par la Région en partenariat avec l'État, l'ADEME et l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH) signé le 6 octobre 2017 prévoit le **déploiement d'un service public de l'efficacité énergétique (SPEE)**, dont l'ambition est d'encourager et d'accompagner les ménages dans la rénovation énergétique performante de leur logement pour accélérer la massification des projets de rénovation.

A la suite de l'appel à manifestation d'intérêt lancé en 2018 par la Région, 8 « territoires moteurs » ont été retenus en premier lieu pour expérimenter le développement de ce nouveau service, dont Grand Besançon Métropole. Cette dernière a ainsi acté la mise en place d'une Plate-forme Territoriale pour la Rénovation Energétique (PTRE) à l'échelle de la communauté urbaine, dans le cadre d'une expérimentation de 3 ans (2020-2022). La Région Bourgogne-Franche-Comté est partenaire signataire de ce dispositif visant à accompagner les propriétaires dans la réalisation d'un audit énergétique puis d'un bouquet de travaux permettant l'atteinte du niveau BBC. Le programme est également nommé « Effilogis ».

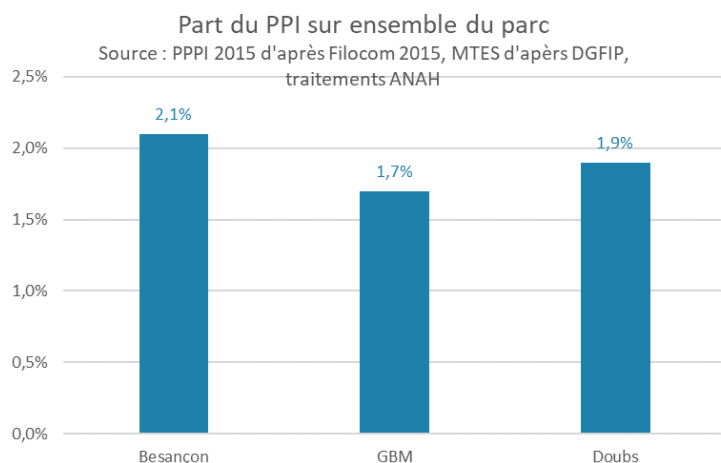
OBJECTIFS CIBLES		Année 1	Année 2	Année 3	Total
BBC GLOBAL	Ménages éligibles anah	24	32	44	100
	Ménages PAMELA et non éligibles anah	10	13	20	43
BBC ETAPES	Ménages éligibles anah	10	16	24	50
	Ménages PAMELA et non éligibles anah	6	9	12	27
TOTAL		50	70	100	220

Les objectifs de rénovation du SPEE sur 3 ans, source : délibération du Conseil Communautaire de création PTRE

Synthèse des échanges **Atelier équipe ressources PLH GBM- Environnement 7 juillet_2020** « L'ADEME déploie localement un projet de service public d'efficacité énergétique (SPEE). Celui-ci est une opportunité de créer un guichet unique, avec un enjeu de coordination des dispositifs OPAH RU, Cour de Ville, PTRE... et faciliter la décision de travaux des ménages. Soliha se positionne sur les dispositifs d'amélioration du parc privé. »

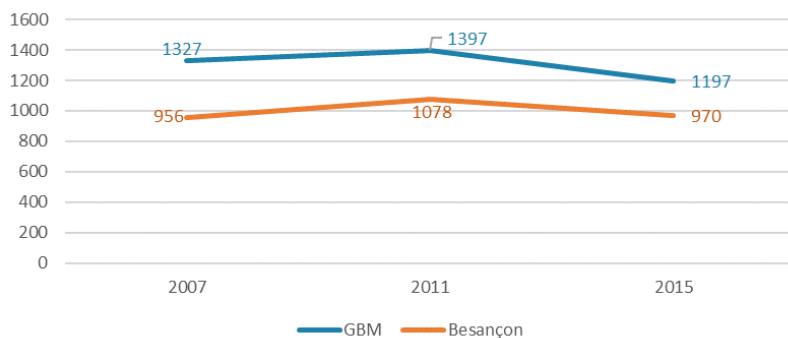
7.3.4 L'habitat indigne

Le PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) est un outil de **pré-repérage des logements indignes** qui permet à partir du foncier FILOCOM (Fichier des Logements par Commune) de hiérarchiser les territoires en fonction du nombre et de la densité du PPPI de chacun, et de **caractériser les situations d'habitat indigne**.



En 2015, le PPPI représente 1,7 % du parc du Grand Besançon, soit 1 197 logements. A Besançon, le Parc Potentiellement Indigne représente 2,1% du parc total de logement (soit 970 logements potentiellement concernés), supérieur au référent départemental (1,9 %).

Trajectoire du volume de logements du PPI entre 2007 et 2015
Source : PPPI 2015 d'après Filocom 2015, MTES d'après DGFIP, traitements ANAH



Cependant, la part des logements potentiellement indignes connaît une diminution entre 2011 et 2015, à la fois pour la commune de Besançon (-10 %) et dans le Grand Besançon (-14 %).

Sur le territoire intercommunal, **1 869 personnes sont concernées par des conditions d'habitat indignes** en 2015, dont 1 449 à Besançon. Le parc ancien et collectif est particulièrement

concerné : 79 % du parc identifié comme potentiellement indigne date d'avant 1949 et 52 % se trouve en habitat collectif. 19 % du parc potentiellement indigne est occupé par des propriétaires occupants. Les locataires du parc privé représentent 77 % des occupants du PPPI du Grand Besançon, soit 924 ménages locataires concernés dont 834 résidant à Besançon. Ce ratio est nettement supérieur à celui du Doubs (55 % des occupants du PPI sont des locataires du parc privé).

Le classement cadastral des logements : une classification des logements a été établie par la DGI à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Cette classification a été établie en adaptant, aux normes locales de construction, les critères généraux mentionnés dans le tableau ci-dessous. Ces critères

concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement.

Dans les catégories cadastrales 7 et 8, le PPI concerne 40,7 % des RP à l'échelle du Grand Besançon, dont 82 sur la commune de Besançon. De même que pour le volume global, cette part a fortement diminué depuis 2011 (-32 %), passant ainsi de 254 à 172 logements concernés sur le territoire du Grand Besançon.

Depuis 2008, une **MOUS départementale « lutte contre l'habitat indigne »** est mise en place. Il s'agit d'un dispositif départemental qui associe l'ensemble des EPCI délégataires des aides à la pierre. L'animation de ce dispositif repose en outre sur la Ville de Besançon qui dispose d'un Service Communal d'Hygiène et de Salubrité (SCHS), tandis que les autres communes font remonter directement les signalements à la préfecture *via* l'accompagnement de la MOUS.

Afin de prendre le relais de la MOUS, un **PIG départemental de lutte contre l'habitat indigne** a été mis en place sur la période 2012/2015, qui a été prolongé en 2016. En effet, le PDALHPD 2012/2016 du Doubs identifie la lutte contre l'habitat indigne comme l'un des quatre piliers de l'amélioration du parc de logements, le fichier PPPI 2007 identifiant, à l'échelle du département du Doubs, 2,7 % des résidences principales, soit 5 010 logements concernés par cette problématique.

En outre, **le Département anime une commission habitat dégradé** depuis 2005, qui réunit l'ARS et la CAF de Besançon. Les interventions passent par la réalisation d'un diagnostic, l'envoi d'un courrier de mise en demeure jusqu'à l'accompagnement vers la remise en état du logement. Depuis 2006, cette commission a examiné un nombre croissant de dossiers pour atteindre 178 dossiers examinés en 2012. Les objectifs fixés par le PDALHPD sont de 48 logements traités, soit 16 par an sur la période 2016 à 2019.

- La CAF est sollicitée en tant que de besoins pour réaliser un diagnostic de salubrité suite à un signalement.
- La Ville de Besançon traite une centaine de situations par an. Le volume de dossiers traités est en diminution régulière depuis 2016 (120 en 2016, 106 en 2017 et 95 en 2018, dont des dossiers récurrents).

Le Département du Doubs met en place une **aide financière dédiée aux personnes « modestes »**, éligibles aux plafonds ANAH et dont la situation de dégradation du logement est avérée, pour financer les travaux de mises aux normes. Cette aide représente 10 % du montant HT des travaux dans la limite de 50 000 € de travaux.

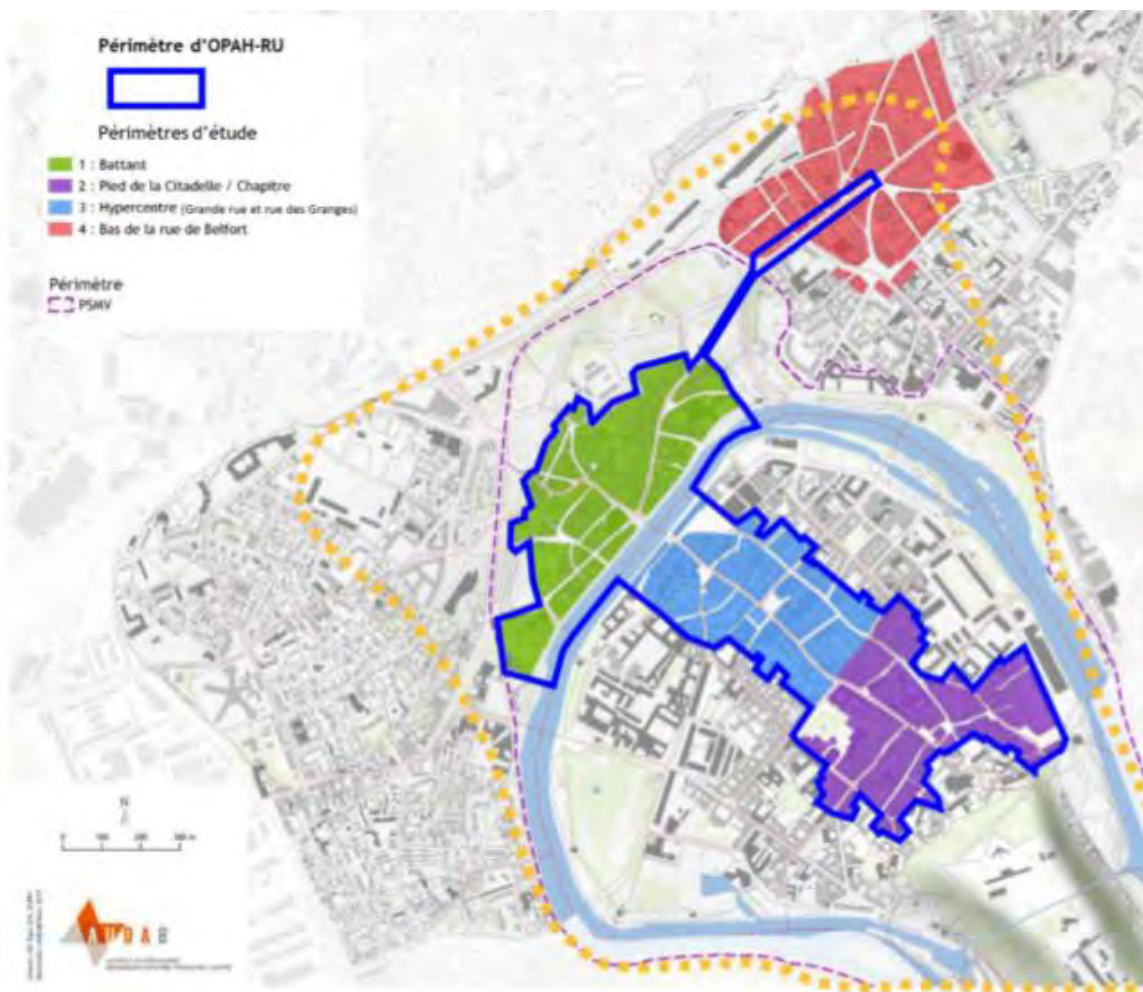
Enfin, la partie agglomérée de Besançon est éligible au **dispositif de défiscalisation Denormandie** qui encourage la réalisation de travaux de rénovation dans le cadre d'un investissement locatif. Une série de campagnes de ravalement de façades ont été menées dans le cœur de ville.

7.3.5 L'ORT multisites de Besançon et Saint-Vit

Une première OPAH-RU a concerné le territoire entre 2009 et 2013. Elle a permis le financement de 446 projets de réhabilitation, pour un montant de subventions ANAH équivalent à 1 149 697 €. 56 % des projets de travaux réalisés concernaient les économies d'énergies et 30 % des interventions sur l'accessibilité face au vieillissement et au handicap.

En juin 2019, la convention Action Cœur de Ville est devenue Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) multisite. Elle intègre les centre-villes de Besançon et de Saint-Vit. La convention d'OPAH RU qui découle de l'ORT pour Besançon est effective depuis septembre 2020. Elle vise le traitement de 520 logements sur 5 ans dans son volet incitatif et la réhabilitation de 7 bâtiments à l'abandon dans son volet coercitif. L'enveloppe réservée au financement de ces projets par la Ville de Besançon est de 1 200 000 €. Dans le contexte de la crise sanitaire liée au Covid, une vingtaine de projets d'amélioration sont à l'étude à la mi-février 2021 (principalement relatifs à la thématique de la végétalisation et de la lutte contre les îlots de chaleur). Celle de Saint-Vit est en cours de rédaction.

OPAH RU de Besançon 2020/2025



Périmètre OPAH RU 2020/2025 centre-ville de Besançon, source : convention ANAH

La Ville de Besançon, dans le cadre de l'ORT en partenariat avec la communauté urbaine, Action Logement, la Région Bourgogne-Franche-Comté, le Département du Doubs, l'EPF du Doubs et la Caisse des Dépôts et Consignation a mis en place une **nouvelle OPAH RU sur le centre-ville** à compter du 1^{er} juin 2020 et pour 5 ans. Le périmètre de l'OPAH-RU compte 8 336 logements, dont 65 % sont situés en copropriétés. 1 533 logements sont occupés par des propriétaires, 5 320 logements sont locatifs, dont 783 logements sociaux.

Les principaux objectifs de l'opération tels que décrits dans la Convention sont :

- Le traitement des enjeux présents globalement en cœur de ville :
 - Sortie de la vacance (résidentielle ou commerciale) et accueil de nouveaux ménages en cœur de ville.
 - Adaptation des logements et des bâtiments aux familles, à l'âge, au handicap, aux étudiants...
 - Adaptation des logements au changement climatique, lutte contre la précarité énergétique/les îlots de chaleur, en articulation et en amplification des dispositifs existants (Habiter Mieux, Département, Grand Besançon Métropole, Action Logement).
 - Consolidation du parc de logements conventionnés.
 - Amélioration du fonctionnement et des espaces communs des copropriétés.
 - Amélioration de la qualité des logements : luminosité, espaces extérieurs, isolation phonique...
 - Lutte contre l'habitat dégradé, notamment dans les cours arrière.

- Le traitement des enjeux prioritaires présents ponctuellement en cœur de ville :
 - Lutte contre la pauvreté et le sentiment d'insécurité : Battant, hypercentre.
 - Amélioration de l'offre de stationnement : Boucle.
 - Lutte contre la vacance commerciale : hyper-centre (réoccupation) Battant et Pied de la citadelle (reconversion).
 - Amélioration des façades rue de Belfort.

Ce parc présente localement des niveaux de dégradation importants et, dans son ensemble, des enjeux de performance énergétique, des enjeux d'adaptation à l'âge, de transformation pour correspondre aux modes de vie du XXI^{ème} siècle et prévenir la vacance en permettant une adéquation avec les étapes de vie des ménages.

Le permis de louer a été délibéré en décembre 2020 et sera mis en œuvre sur le centre-ville de Besançon à partir d'avril 2021.

OPAH de Saint-Vit

Dans les pôles urbains périphériques (Saône et Saint-Vit notamment), la requalification des centres-bourgs se heurte à la complexité du montage d'opération et à sa faible rentabilité. Il y a donc une forte attente sur la mobilisation des outils d'intervention de type ORT.

Dans le cadre de l'ORT multisites ayant remplacé la convention Cœur de Ville de Besançon, une étude pré-opérationnelle d'OPAH a été menée sur la commune de Saint-Vit et a permis d'identifier **67 logements situés en centre-ville connaissant des besoins d'intervention**, notamment de rénovation de façades. D'autres enjeux sont également pré-identifiés, dont la question de l'isolation phonique, de l'autonomie pour les seniors et celle de l'amélioration des performances énergétiques. Deux adresses ont également été identifiées pour du traitement lourd et coercitif dans le cadre du projet d'OPAH. La rédaction de la convention d'OPAH est en cours depuis début 2021.



Façades de Saint Vit, source : comité de pilotage étude pré opérationnelle OPAH

7.4 Le parc de copropriétés

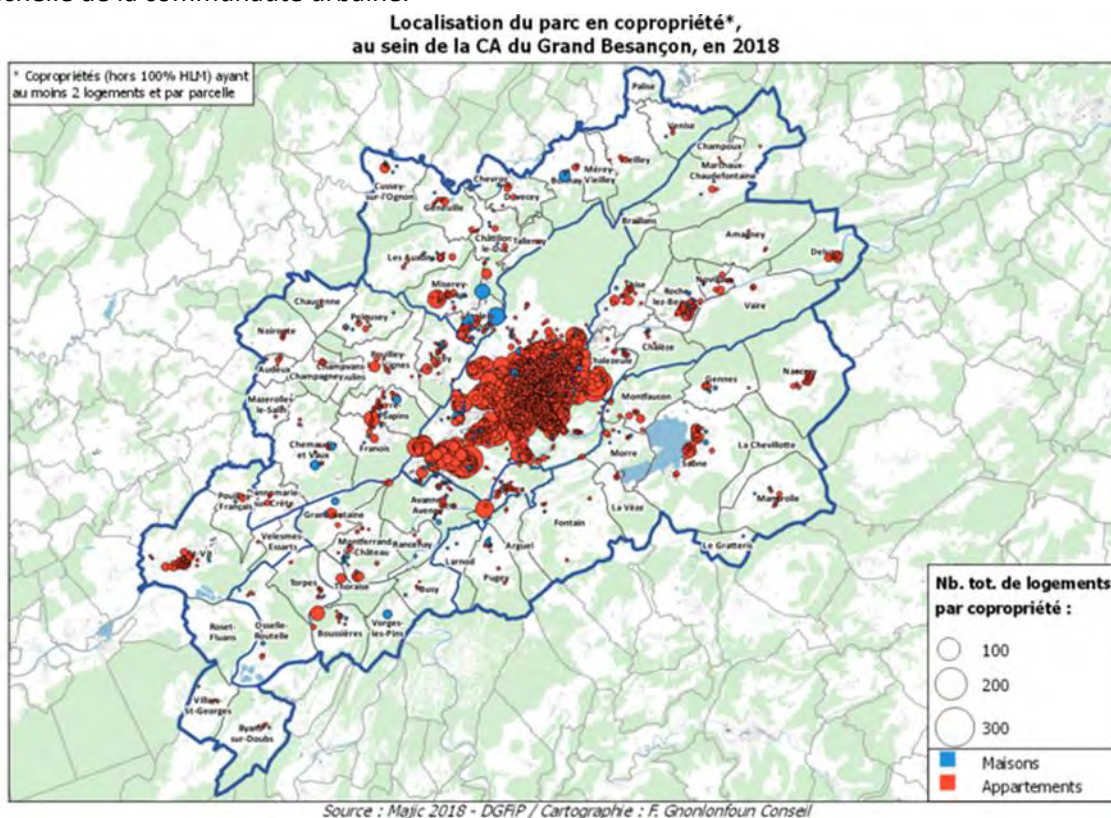
Cadre méthodologique des données présentées ci-après, issue de l'étude réalisée par F. Gnonlonfoun Conseil sur la fragilité des copropriétés pour actualisation en 2019 :

En 2009, la DGALN et l'Anah ont confié au CEREMA Nord-Picardie une étude sur l'estimation et la localisation des copropriétés présentant un potentiel de fragilité à partir du fichier fiscal Filocom. Cette étude a été mise à jour à 2 reprises, en 2013 avec Filocom 2011 et en 2015 avec Filocom 2013.

L'objectif est de permettre l'identification des secteurs dans lesquels la présence de copropriétés fragiles est pressentie, à partir d'une combinaison d'indicateurs statistiques. Les copropriétés ont été évaluées, puis classées en quatre catégories A, B, C, et D, du plus faible au plus fort potentiel de fragilité.

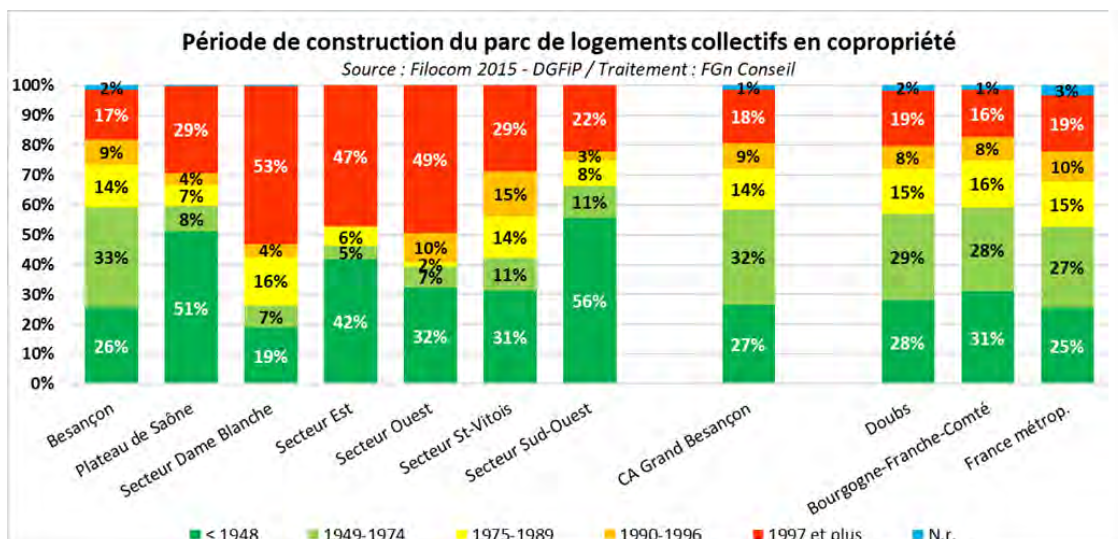
En 2018, 41 % des logements de la communauté urbaine se trouvent en copropriétés⁹, soit 2 820 copropriétés dénombrées par le fichier MAJIC, pour un total de 43 978 logements.

La ville de Besançon concentre 91 % des logements en copropriétés de l'intercommunalité, et 55 % du parc de logements de la ville-centre se trouvent dans une copropriété. Ce chiffre diminue à 41 % à l'échelle de la communauté urbaine.



Parmi ces 2 820 copropriétés, près de 60 % ont été bâties avant 1975 et la première réglementation thermique.

⁹ Source : Etude sur la fragilité du parc de copropriétés de Grand Besançon Métropole, 2019.

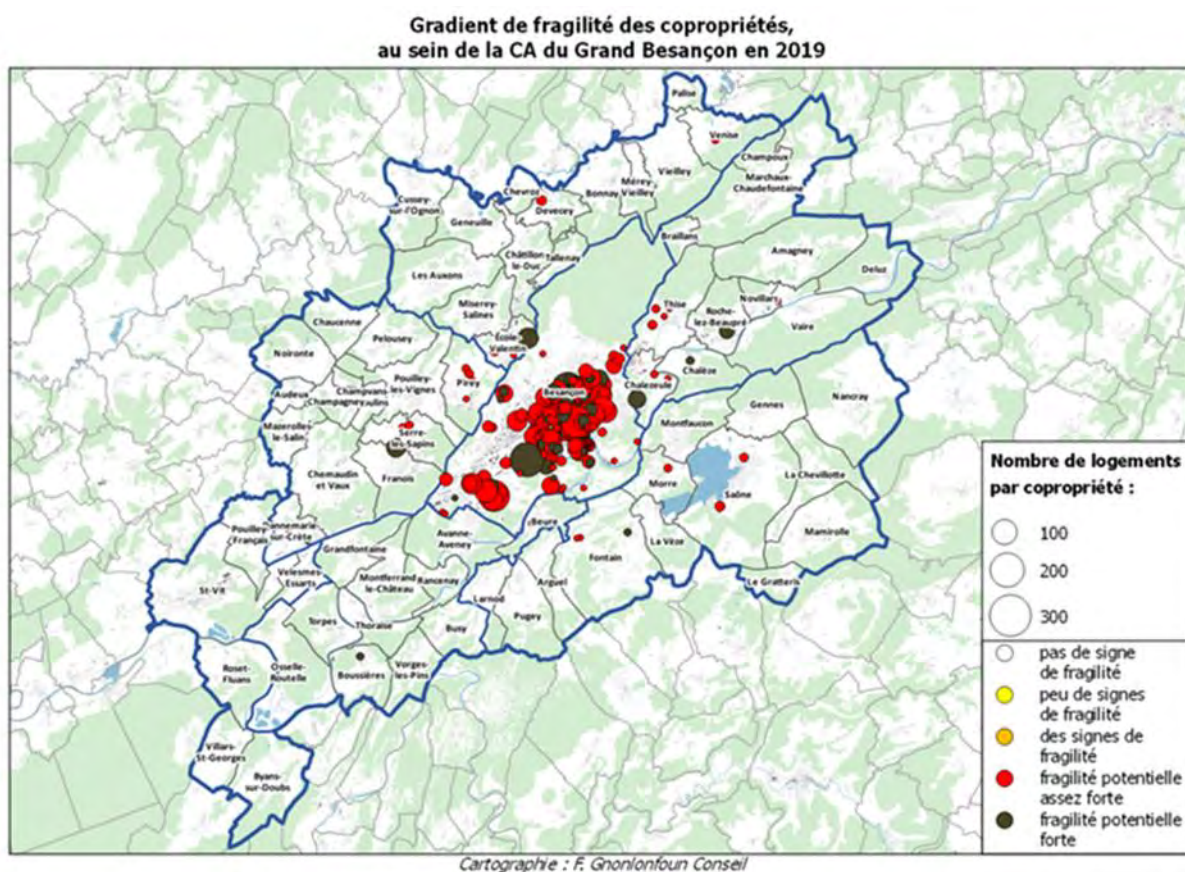
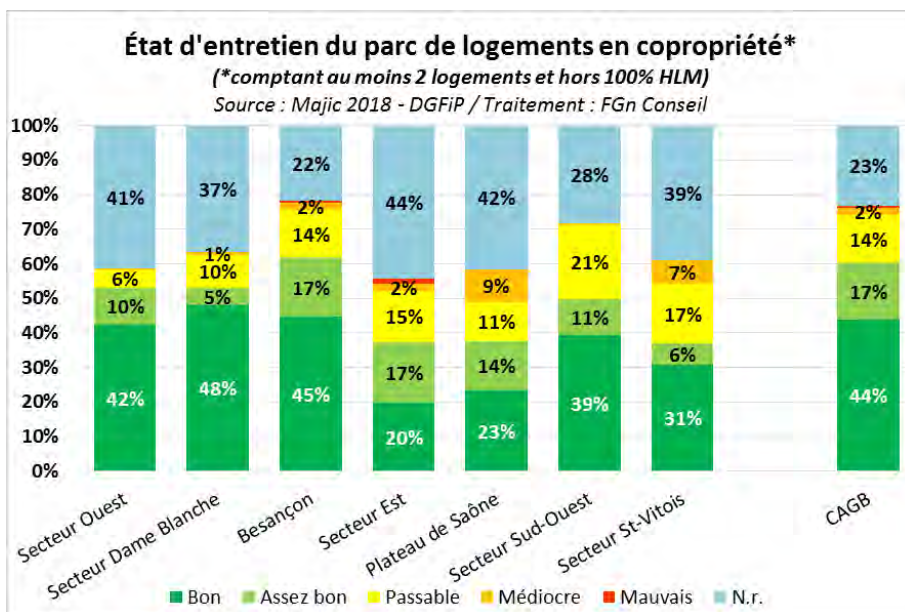


Cette étude a par ailleurs montré que **le parc en copropriétés est composé d'appartements souvent spacieux (moyenne 68 m²) et de peu de petites typologies (20 % de < 35m²)**. Il est occupé à hauteur de **46 % par des locataires du secteur privé** (un taux très légèrement supérieur aux territoires de référence). En revanche, en comparaison avec l'ensemble du parc de logements, la différence est importante et montre la vocation locative du parc en copropriété.

Enfin, à l'échelle du Grand Besançon, d'après le fichier 1 767 bis 2019, 11,9 % des logements en copropriétés seraient vacants, soit 5 250 logements contre 10,1 % pour l'ensemble du parc.

La méthode statistique appliquée dans le cadre de l'étude a mis en évidence dans le Grand Besançon, 50 copropriétés avec une fragilité potentielle forte et 196 copropriétés avec une fragilité potentielle assez forte. Outre le centre-ville de Besançon et le quartier de Planoise, les communes d'Ecole-Valentin, Saône, Chaucenne, Roche-lez-Beaupré, Chalèze, Fontain et Serre-les-Sapins sont également concernées par la présence de copropriétés dont l'état de fragilité est qualifié de « potentiellement assez fort » et « potentiellement fort ». En dehors de Besançon, il s'agit principalement de petites copropriétés composées de moins de 11 lots.

À l'échelle du Grand Besançon, 2,8 % des logements en copropriété sont en état « médiocre » ou « mauvais », soit 1 234 logements concernés. Or, 40 % des copropriétés sont concernées par des taux d'endettement important, et 55 % des ménages en copropriété sont éligibles à un logement social. Cette fragilité des occupants du parc en copropriété peut constituer un frein pour la décision de travaux.



Outre les données Filocom et Majic, le registre national des copropriétés permet d'obtenir des informations complémentaires sur le fonctionnement des copropriétés. Il convient de noter que les données exploitées à partir du registre ne recensent « que » les immeubles inscrits au registre, ce qui pose la question des copropriétés non gérées ou administrées par des syndicats bénévoles qui n'auront pas forcément réalisé les démarches nécessaires à l'inscription au registre national, bien que celle-ci soit obligatoire pour tous les immeubles, quelle que soit leur taille en 2020.

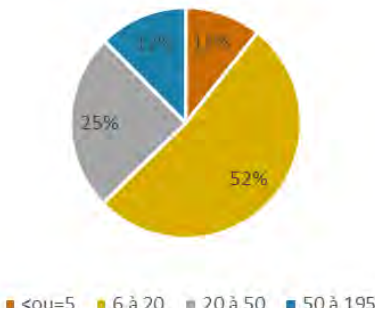
En 2020, 1 560 copropriétés représentant 40 001 lots d’habitation sont inscrites au registre national d’immatriculation des copropriétés dans le Grand Besançon.

Type de gestion des copropriétés de GBM
Source : extrait registre des copropriétés

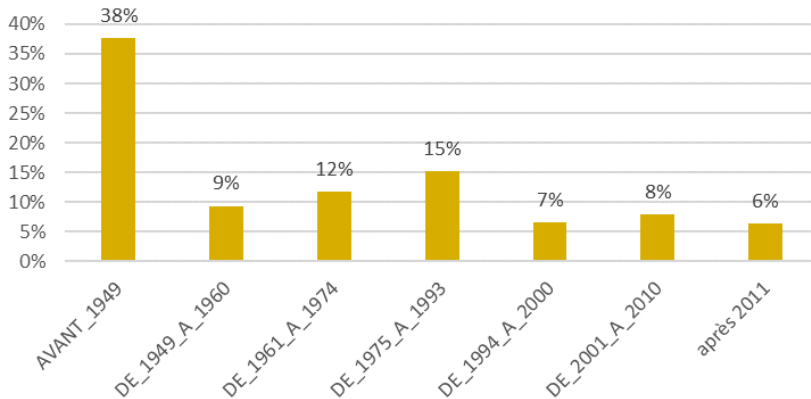


En moyenne, les copropriétés immatriculées comportent 25 lots d’habitation. Près des deux tiers du parc de copropriétés possède moins de 20 lots, alors que 12 % des copropriétés possèdent plus de 50 lots dédiés à l’habitation. La copropriété la plus importante regroupe 295 lots d’habitation, elle se situe au 4 rue docteur Schweitzer à Besançon.

4 % du parc est composé de copropriétés gérées en syndic bénévole et 81 % par des syndic professionnels.



Epoque de construction des copropriétés
Source : registre des copropriétés



38 % des copropriétés inscrites au registre ont été bâties avant 1949 et près de 60% du parc date d’avant 1974 et les premières réglementations thermiques. Cela suppose des enjeux d’amélioration et d’adaptation du parc de logements en copropriété.

L’étude menée en 2019 conclut que les copropriétés qui présentent un risque de fragilité important sont concentrées sur Besançon et sur son centre-ville. Des ensembles à enjeux ont également été repérés à Ecole-Valentin, Roche-les-Beaupré et Serre-Sapins. Par ailleurs, l’étude partenariale a permis de qualifier le degré de fragilité potentielle des copropriétés sur le territoire. Elle met en évidence plusieurs copropriétés présentant une fragilité potentielle forte ou assez forte sur le quartier de Planoise concerné par le NPNRU, sans que pour autant ces copropriétés ne soient considérées comme « dégradées » au sens de l’ANAH (les dispositifs d’intervention sur les copropriétés dégradées ne peuvent de ce fait pas être mobilisés).

L’étude menée en 2019 conclut que les copropriétés qui

Synthèse des échanges avec les communes

LE PARC PRIVE	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
<p>* Divisions de grandes maisons ou de fermes très développées (concerne 16 de 50 communes interrogées)</p> <p>* Enjeu de rénovation énergétique des logements anciens</p> <p>* Offre locative privée très éparse et souvent insuffisante quand elle existe</p>	<p>Secteur structurant :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Nombreuses situations d'indécence et de vacance * Demande en locatif forte (le locatif sert de tremplin vers l'accession)
	<p>Secteur intermédiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Besoins en rénovation énergétique importants
	<p>Secteur rural :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Petits volumes de locatif * Besoins en rénovation énergétique importants

L'action sur les copropriétés situées dans les QPV

Bien que dans les quartiers de Planoise et de la Grette, l'offre de logements soit quasiment exclusivement composée de logements locatifs – notamment publics, l'un des quatre axes d'intervention définit pour contribuer à améliorer la mixité concerne les copropriétés, au travers de la définition d'un **Plan Partenarial d'actions sur les copropriétés et production d'offres d'habitat privées en accession aidée ou abordable à la propriété.**

Pour que la transformation du secteur Ile-de-France (situé dans le nord du quartier Planoise et regroupant des copropriétés identifiées comme fragiles) puisse réussir, l'étude menée par Novascopia a préconisé une action forte et concertée sur les copropriétés de ce secteur : en effet, dans le cadre de l'étude menée sur les copropriétés en 2019, plusieurs copropriétés ont été identifiées comme présentant des signes de fragilité potentielle assez forte ou des signes de fragilité.

L'intervention sur ces copropriétés (qui reste à définir) est essentielle pour éviter les risques de décrochage entre le patrimoine locatif public qui connaîtra des transformations et le parc des copropriétés qui risque de se dégrader, par effet ricochet. Par ailleurs, ces copropriétés ont un rôle important à jouer en termes de mixité.

Le traitement des copropriétés

Afin d'inscrire les actions menées envers les copropriétés et notamment suite à la mission de repérage et d'accompagnement des copropriétés réalisée par SOLIHA entre 2015 et 2019, Grand Besançon Métropole a adopté par délibération du 23 mai 2019 la mise en place d'un **Programme Opérationnel de Prévention et d'Action envers les Copropriétés (POPAC)**, pour une durée de 3 ans. Ce dispositif a été mis en place dans un souci de continuité des actions entreprises envers les copropriétés (une cinquantaine de copropriétés ont été approchées par SOLIHA dans le cadre de sa mission, notamment dans le cadre d'accompagnements à la réalisation de travaux d'économies d'énergie).

Les copropriétés ciblées par le POPAC peuvent bénéficier des aides de l'Anah suivantes :

- l'aide **Habiter Mieux - Copropriété Fragiles** sous couvert de respecter les conditions de cette aide (Régime d'aides en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés fragiles),
- **l'aide spécifique à l'ingénierie** (études, expertises juridiques, audit de gestion, foncière, etc.) au taux de subvention de 50 %,
- **l'aide au redressement de la gestion** : financement des coûts supplémentaires du syndicat des copropriétaires pour mener des actions renforcées en matière de gestion (aide forfaitaire).

7. SYNTHÈSE

Constats

2.8% des logements situés en copropriété sont en état passable à mauvais sur un parc de plus de 40 000 logements et Le Parc Privé Potentiellement Indigne représente 1197 logements (2,1% du parc), dont 970 à Besançon.

13% des propriétaires occupants du Grand Besançon sont éligibles aux aides de l'ANAH, avec une concentration de ménages éligibles en secteur rural

Des opérations complexes à monter en centre-bourg qui favorisent une déqualification croissante du parc

Démarrage simultané de plusieurs dispositifs (ACDV, permis de louer, POPAC, OPAH, MOUS...) qui permettent d'intervenir sur un panel élargi du parc de logement. Mais des aides et un jeu d'acteurs qui restent peu lisible pour les ménages

Une centaine de projets subventionnés depuis 2013 dans le parc privé (PIG HM), un succès des dispositifs AAPEL et PAMELA portés par GBM

Des moyens sous-dimensionnés face à l'ambition du PCAET (3000 logements/an)

L'expérimentation autour d'un service public de l'efficacité énergétique (SPEE) commune une opportunité de créer un guichet unique qui permettrait de coordonner les différents dispositifs existants (OPAH RU, ACV)

Hors Besançon, une offre locative en développement avec de nombreux projets de réhabilitation de corps de ferme avec divisions.

Une demande locative importante hors Besançon.

Enjeux

Accompagner les ménages dans la rénovation de leur logement, dans la continuité de la dynamique enclenchée (notamment à travers la mise en œuvre du POPAC et l'accompagnement des OPAH...), en assurant une meilleure communication autour des aides et des dispositifs.

Mener un travail partenarial avec le SLIME - PTRE (en interservices et en inter-opérateurs) pour une montée en puissance des interventions, en réinterrogeant les modalités d'intervention de GBM.

Réinterroger les modalités d'intervention de l'intercommunalité et la coordination des différents dispositifs

Maîtrise de la division pour louer dans le parc privé dans les centre-village.

Inciter au conventionnement du locatif privé

8 Le parc social

Bilan PLH 2014-2021	Points d'appui	Points de vigilance	Enjeu(x)
Mixité sociale – Diversification - Offre LLS	<ul style="list-style-type: none"> • Rééquilibrage de l'offre au sein de la ville centre (objectifs de production de LLS par quartier IRIS) • Dynamique de développement en cours dans qq autres communes (St Vit) • Traduction des objectifs dans les OAP des communes 	<ul style="list-style-type: none"> • Les objectifs de production de LLS non atteints en dehors de Besançon • Des coûts de production et de gestion du logt social hors Besançon dissuasifs / des seuils de taille d'op. rédhibitoires • Une part de PLS non encadrée • Un déficit de petits logements à bas coût 	<p>Réflexion à l'échelle d'un bassin résidentiel sur les produits à développer (locatif social, accession sociale) les typologies, les formes d'habitat et les critères de territorialisation</p>
Accession à la propriété	<ul style="list-style-type: none"> • Une meilleure connaissance des ménages cibles (budgets / attentes) • Des élus percevant l'enjeu d'attirer des familles avec enfants à scolariser 	<ul style="list-style-type: none"> • Besançon perd des familles avec enfants au profit du reste du Grand Besançon mais aussi hors Grand Besançon • Des terrains de plus en plus coûteux à proximité de Besançon mais accessibles au-delà du Grand Besançon 	

8.1 Une offre locative sociale concentrée

8.1.1 90% des logements sociaux se situent sur la commune de Besançon et 50% en Quartier Politique de la Ville

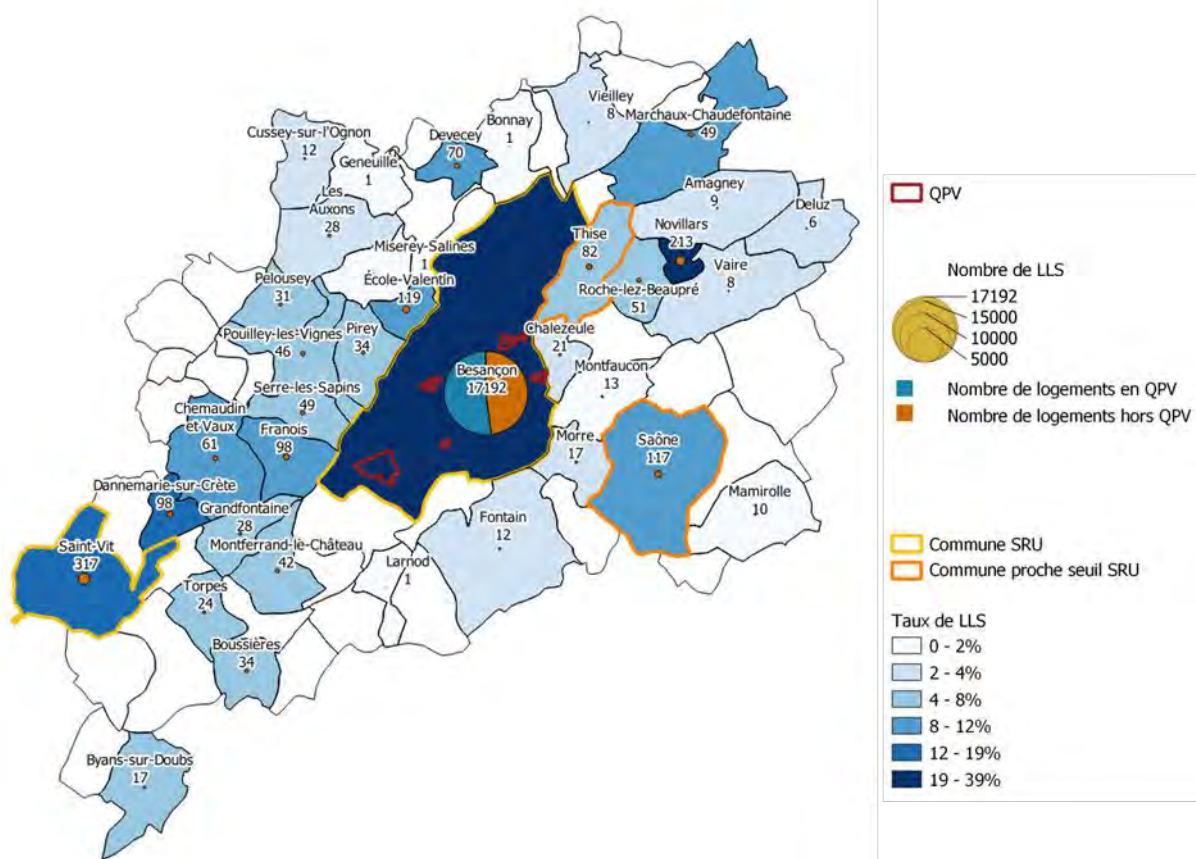
Le territoire du Grand Besançon compte 18 920 logements sociaux en 2019¹⁰, dont 17 773 logements conventionnés. Le parc est très concentré sur la ville de Besançon, qui regroupe plus de 90 % du parc social du Grand Besançon (soit 16 504 logements sociaux¹¹). En dehors de Besançon, quatre communes disposent de plus de 100 logements sociaux : Saint-Vit, Novillars, Ecole-Valentin et Saône.

Commune	Nombre de LLS	Part de LLS
AMAGNEY	9	0,0%
AUXONS	28	0,1%
BESANCON	17192	90,9%
BONNAY	1	0,0%
BOUSSIERES	34	0,2%
BYANS SUR DOUBS	17	0,1%
CHALEZEULE	21	0,1%
CHEMAUDIN ET VAUX	61	0,3%
CUSSEY SUR L OGNON	12	0,1%
DANNEMARIE SUR CRETE	98	0,5%
DELUZ	6	0,0%
DEVECEY	70	0,4%
ECOLE VALENTIN	119	0,6%
FONTAIN	12	0,1%
FRANCOIS	98	0,5%
GENEUILLE	1	0,0%
GRANDFONTAINE	28	0,1%
LARNOD	1	0,0%
MAMIROLLE	10	0,1%
MARCHAUX CHAUFONTAINE	49	0,3%
MISEREY SALINES	1	0,0%
MONTFAUCON	13	0,1%
MONTFERRAND LE CHATEAU	42	0,2%
MORRE	17	0,1%
NOVILLARS	213	1,1%
PELOUSEY	31	0,2%
PIREY	34	0,2%
POUILLEY LES VIGNES	46	0,2%
ROCHE LEZ BEAUPRE	51	0,3%
SAINT VIT	317	1,7%
SAONE	117	0,6%
SERRE LES SAPINS	49	0,3%
THISE	82	0,4%
TORPES	24	0,1%
VAIRE	8	0,0%
VIEILLEY	8	0,0%
GBM	18920	100,0%

Source : RPLS Détail 2019, traitement GTC

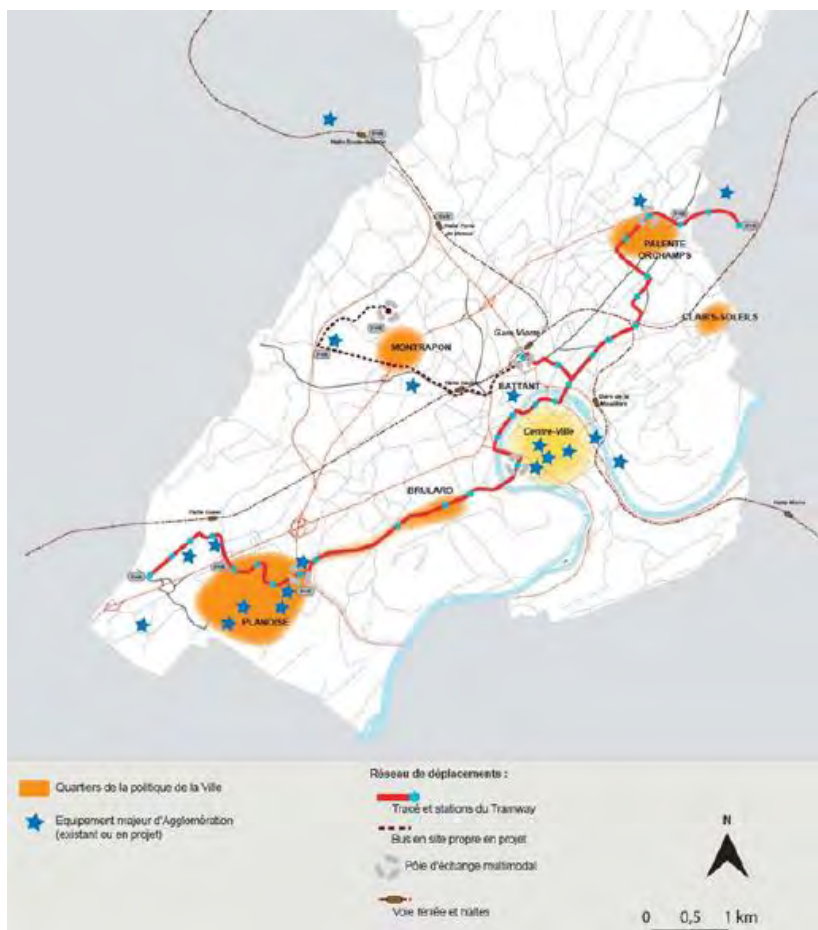
¹⁰ Source : RPLS Détail 2019

¹¹ idem



La commune de Besançon compte 5 Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville (QPV) : Planoise, Cité Brûlard-Grette, Clairs-Soleils, Orchamps-Palente et Montrapon. Un total de 8 836 logements sociaux conventionnés¹², soit 50,4 % du parc social total conventionné sont concentré dans ces quartiers.

¹² Source : PRLS détail 2019



Les QPV de la ville de Besançon, source : contrat de ville 2015/2020/ville de Besançon

8.1.2 Deux communes soumises aux obligations de la loi SRU :

Les communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux au sein de leur parc de logements. Les logements comptabilisés comprennent, au-delà des logements conventionnés des bailleurs sociaux, les logements conventionnés dans le parc privé ou gérés par les SEM, les logements-foyers, les résidences sociales, les places en CHRS, Foyers de travailleurs migrants, les terrains familiaux à destination des gens du voyage, l'intermédiation locative...¹³. Ainsi, il existe un décalage entre le total des logements issu des sources RPLS et SRU qui s'explique par la différence des produits comptabilisés.

Au sein de la communauté urbaine, Besançon et Saint-Vit sont soumises à la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU). Le taux SRU de Besançon est de 29,8 % en 2019, en respect avec les obligations réglementaires. La commune de Saint-Vit possède 327 logements sociaux en 2019 selon le décompte SRU, soit 16,3 % de son parc. La commune a été exemptée au titre des obligations triennales 2020-2022, et bénéficie d'une dérogation jusqu'en 2024 pour atteindre l'objectif SRU (79 logements sociaux manquants). Lors de la rencontre avec le maire de Saint-Vit, il a été souligné que le classement de la commune en zone 3 ne favorise pas la mise en place de projets de logements locatifs sociaux.

Les communes de Thise et Saône sont proches du seuil SRU. Thise encadre son développement résidentiel afin de se maintenir sous le seuil réglementaire (moins de 3 500 habitants). Cette stratégie interroge néanmoins sur la pérennité des équipements au regard du renouvellement de la population.

¹³ Article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation

Ces deux communes possèdent respectivement 117 et 82 logements sociaux, soit 10,5 % du parc de Saône et 7,1 % du parc de Thise.

Territoires	Nombre de LLS selon décompte SRU 2019	Taux de LLS selon décompte SRU 2019
Besançon	18 028	29,8 %
Saint-Vit	327	16,3 %
GBM	18 614	28,5 %

8.1.3 Des efforts de rééquilibrage de l'offre sociale dans le cadre du précédent PLH

Le bilan du précédent PLH montre qu'au global les objectifs quantitatifs de production de logements locatifs sociaux ont été remplis. Néanmoins, la question de la meilleure répartition de cette offre reste un enjeu prégnant. Sur la période 2013-2019, seules 17 communes ont conventionné des logements dans le parc social. Les communes périphériques ont réalisé 53 % de leurs objectifs. Parmi elles, certaines ont dépassé leurs objectifs et d'autres sont restées en-deçà. Au sein des communes relais, l'objectif fixé par le PLH n'est atteint qu'à 50 %. Deux de ces communes relais ont rejoint la communauté urbaine en 2017, dont Saint-Vit qui est soumise aux obligations de la loi SRU. Les communes ressources ont atteint leur objectif à 77 % mais la production a été portée uniquement par 5 communes sur les 10 que compte ce sous-secteur. La commune d'Amagney, hors armature urbaine, a produit du logement social *via* une opération de lotissement qui comprend 9 logements. 3 communes sur les 10 communes du « sous-secteur halte ferroviaire » ont produit 60 logements locatifs sociaux, dépassant ainsi leurs objectifs individuels mais ne permettant pas d'atteindre l'objectif global du sous-secteur. Enfin, la commune de Besançon a largement dépassé ces objectifs puisque 1 000 logements ont été construits alors que 738 étaient inscrits au précédent PLH avec un effort de la commune pour produire en-dehors des quartiers d'habitat social afin de mieux répartir l'offre dans la ville. Cela a notamment été rendu possible grâce aux servitudes de mixité sociale inscrites dans le PLU qui imposent la production de 10 à 20 % de logements locatifs sociaux en-dehors des QPV dans tout programme de plus de 9 logements.

Commune et typologie de l'armature	Logements agréés PLUS et PLAI (2013-2019)		Comparaison des objectifs de conventionnement par commune et par typologie de l'armature sur la durée du PLH			
	PLUS	PLAI	Total PLUS/PLAI	Objectifs commune	Objectif typologie de l'armature	Atteinte des objectifs du PLH
Commune périphérique	60	31	91		172	53 %
Pirey	27	13	40	24		167 %
Pouilley les Vignes	19	8	27	17		159 %
Serre les Sapins	11	8	19	24		79 %
Thise	3	2	5	22		23 %
Commune relais	16	8	24		48	50 %
Devecey	4	2	6	12		50 %
Saint-Vit	7	3	10	48		21 %
Saône	5	3	8	24		33 %
Commune ressource	58	28	86		112	77 %
Chemaudin et Vaux	12	6	18	16		113 %
Grandfontaine	5	3	8	12		67 %
Boussières	5	3	8	10		80 %
Chatillon le Duc	18	8	26	14		186 %
Pelousey	18	8	26	12		217 %
Hors armature urbaine	6	3	9		54	17 %
Amagney	6	3	9	0	0	X
Halte ferroviaire	38	22	60		120	50 %
Dannemarie-sur-Crête	8	5	13	12		108 %
Montferrand le Château	21	11	32	14		229 %
Roche lez Beaupré	9	6	15	12		125 %
Total général Hors Besac	178	92	270	273	506	53 %
Ville-centre, Besançon	638	377	1015	768	768	132 %
Total GBM	816	469	1285	1041	1274	101 %

Sources : Fichier de suivi des liquidations GBM, Traitements AUDAB

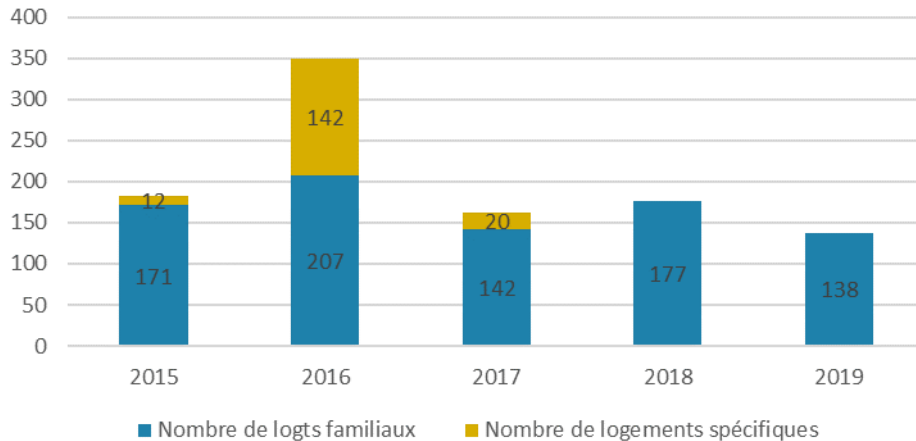
8.1.4 Mais au global, une production récente qui continue de concerner principalement la ville centre

La production récente continue de se concentrer sur la ville de Besançon avec 78 % des agréments délivrés entre 2015 et 2019. L'évaluation du PLH 2013-2019 réalisée par l'AUDAB montre que, malgré l'aide aux bailleurs pour produire du logement conventionné dans les communes hors de la ville-centre, le nombre de projets reste restreint. Les secteurs saint-vitois, Plateau, Nord et Dame-Blanche comptent très peu de logements conventionnés sur la période 2013-2018. Cela s'explique notamment par la difficulté du financement du logement social en zonage 2-3 et en milieu rural (en lien avec les niveaux de loyer que doivent appliquer les bailleurs). Néanmoins, certaines communes se rapprochent de leurs objectifs grâce au conventionnement dans le parc privé.

Si l'on observe le détail des agréments sur la période 2015-2019, on constate que 835 logements familiaux (hors logements spécifiques) ont été produits, soit une moyenne annuelle de 200 logements. En complément, 174 places en logements spécifiques ont été réalisés sur la même période. On constate un pic de production en 2016 (près de 350 logements produits) qui s'explique par la création de 142 places en résidences spécifiques (EHPAD et MARPA).

Nombre d'agrèments de logements sociaux

Source : SISAL DDT 25, traitement GTC



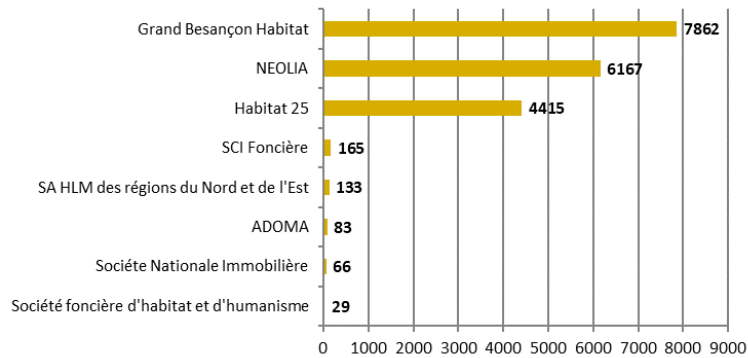
8.2 Caractéristiques du parc de logement social

8.2.1 Trois bailleurs principaux sur le territoire et un parc essentiellement collectif

Le parc social se répartit entre 3 bailleurs principaux : Grand Besançon Habitat, Neolia et Habitat 25. Grand Besançon Habitat possède 42 % du parc total de logements sociaux.

Répartition des logements locatifs sociaux par bailleurs

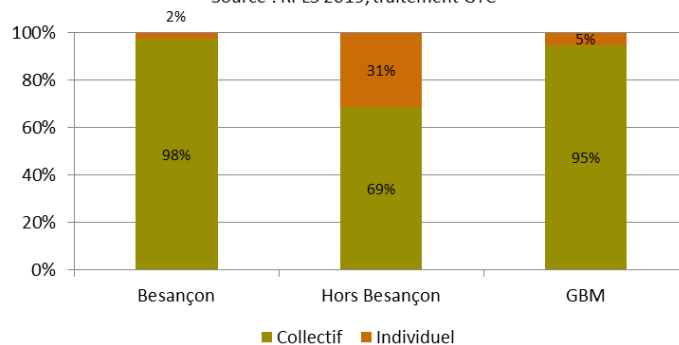
Source : RPLS détail 2019, traitement GTC



Le parc social dans le Grand Besançon est constitué à 95 % de logements collectifs. Hors Besançon, on compte 31 % de logements individuels et 69 % de collectif.

Type de construction

Source : RPLS 2019, traitement GTC

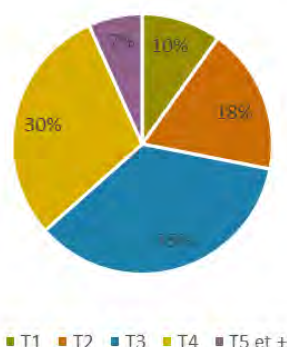


8.2.2 Un parc de logements familial

La typologie du parc social dans le Grand Besançon est plutôt familiale (72 % de T3-T4-T5 et plus). Un peu plus d'un quart du parc social est constitué de petits logements T1/T2 (28 % du parc contre 23 % du parc à l'échelle du Département du Doubs) et 7 % du parc sont constitués de très grands logements de 5 pièces et plus (contre 8 % à l'échelle du Département du Doubs).

Typologie du parc social à l'échelle de GBM

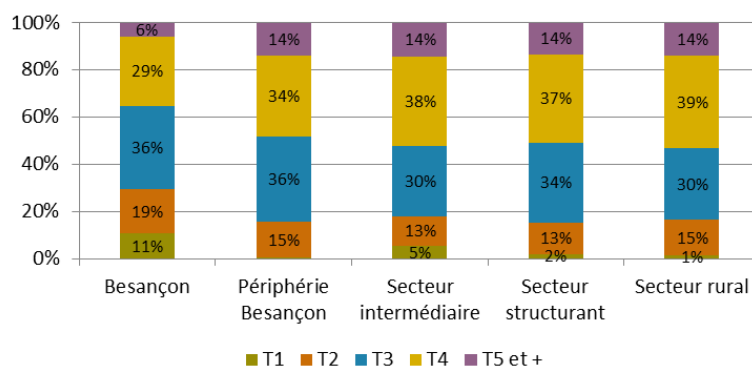
Source : RPLS 2019, traitement GTC



Hors Besançon, le parc social est davantage composé de grandes typologies qui correspondent notamment à des maisons individuelles. On constate néanmoins que les petites typologies ne sont pas inexistantes puisqu'environ 15 % des logements sont de type T2. A Besançon, un tiers des logements sociaux sont de petites typologies (T1-T2).

Typologie du parc social selon les secteurs

Source : RPLS 2019, traitement GTC



8.2.3 Des niveaux de loyer relativement bas, particulièrement au sein de Besançon, en lien avec l'ancienneté du parc

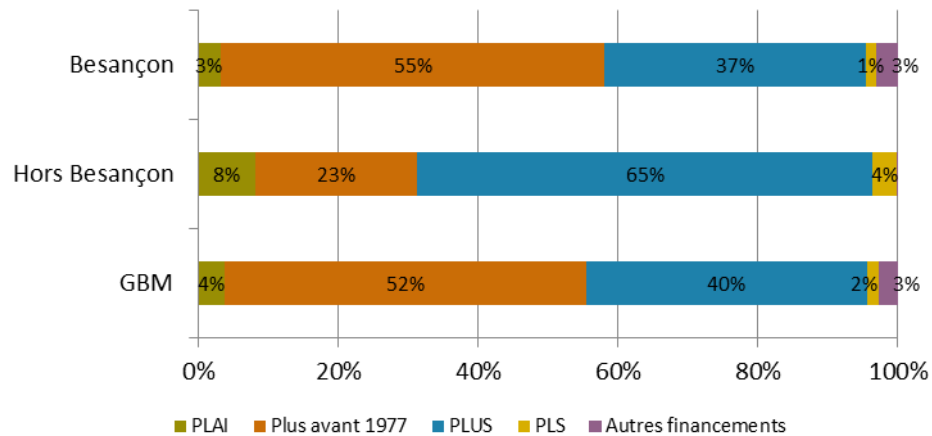
Le parc social dans le Grand Besançon a été majoritairement financé en PLAI et PLUS avant 1977¹⁴ (56 % du parc total). Le PLUS représente 40 % et le PLS 2 %. Cette tendance se confirme au sein de la ville-centre avec 58 % du parc en PLAI et PLUS avant 1977 alors qu'en-dehors de Besançon, le parc est

¹⁴ Le PLUS avant 1977 relève de financements HLM/O et autres datant d'avant 1977. Les montants des loyers sont parfois équivalents voire moindre que les plafonds PLAI.

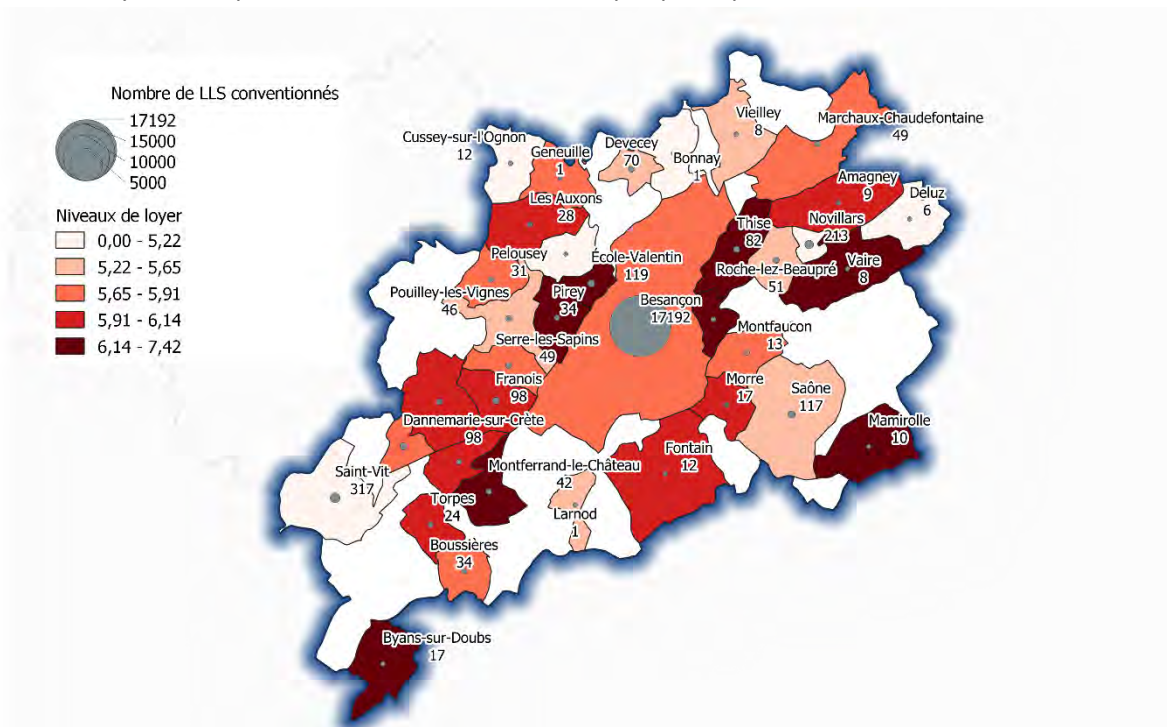
principalement financé en PLUS. Cette répartition par type de financements est à corrélérer avec l'ancienneté du parc social.

Types de financements du parc social

Source : RPLS 2019, traitement GTC



A l'échelle du Grand Besançon, le loyer moyen dans le parc social est de 5,4 €/m². Globalement les niveaux de loyers sont plus élevés dans les communes périphériques.

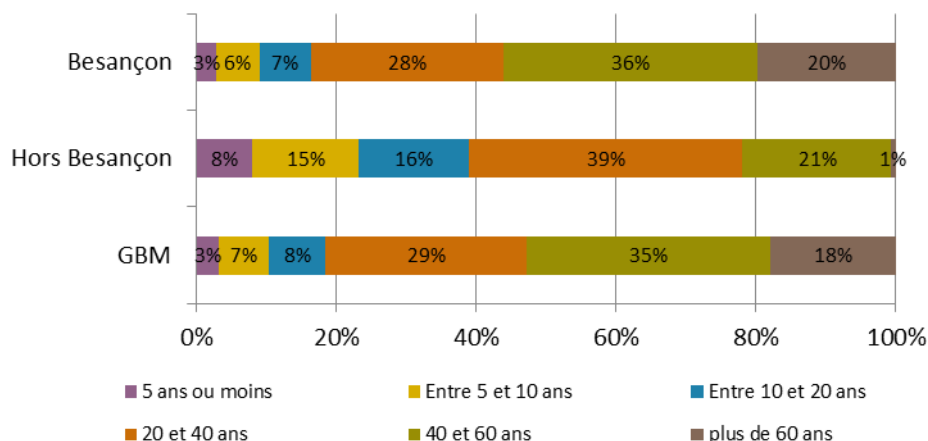


Niveaux de loyer du parc social conventionné, source : RPLS détail 2019, réalisation GTC

Hors Besançon, le parc est relativement récent puisqu'il a été construit à près de 40 % il y a moins de 20 ans. Au contraire, à Besançon, le parc est ancien avec 84 % de celui-ci construit il y a plus de 20 ans. A noter qu'une part de ce parc est même très ancienne puisque 20 % ont été construits il y a plus de 60 ans.

Age du parc social

Source : RPLS 2019, traitement GTC



8.2.4 Une problématique de rénovation énergétique

Parmi les logements renseignés dans le fichier RPLS 2019 (88 % de logements renseignés sur l'étiquette énergétique), 2 856 logements ont une étiquette < à D (soit 18 % du parc). Il existe donc un enjeu énergétique sur le parc social, notamment dans la ville de Besançon qui a le parc le plus ancien.

	A	B	C	D	E	F	G
Besançon	98	1500	4346	5704	2401	258	15
Hors Besançon	59	215	525	707	136	40	6
GBM	157	1715	4871	6411	2537	298	21

Source : RPLS 2019, traitement GTC

L'évaluation du PLH 2013-2019 de l'AUDAB fait état d'une moyenne annuelle d'environ 160 logements publics réhabilités sur la durée du PLH alors que l'objectif fixé était de 500 logements par an. Une des raisons invoquées est l'insuffisance de l'aide octroyée par Grand Besançon Métropole qui ne permet pas d'équilibrer les opérations.

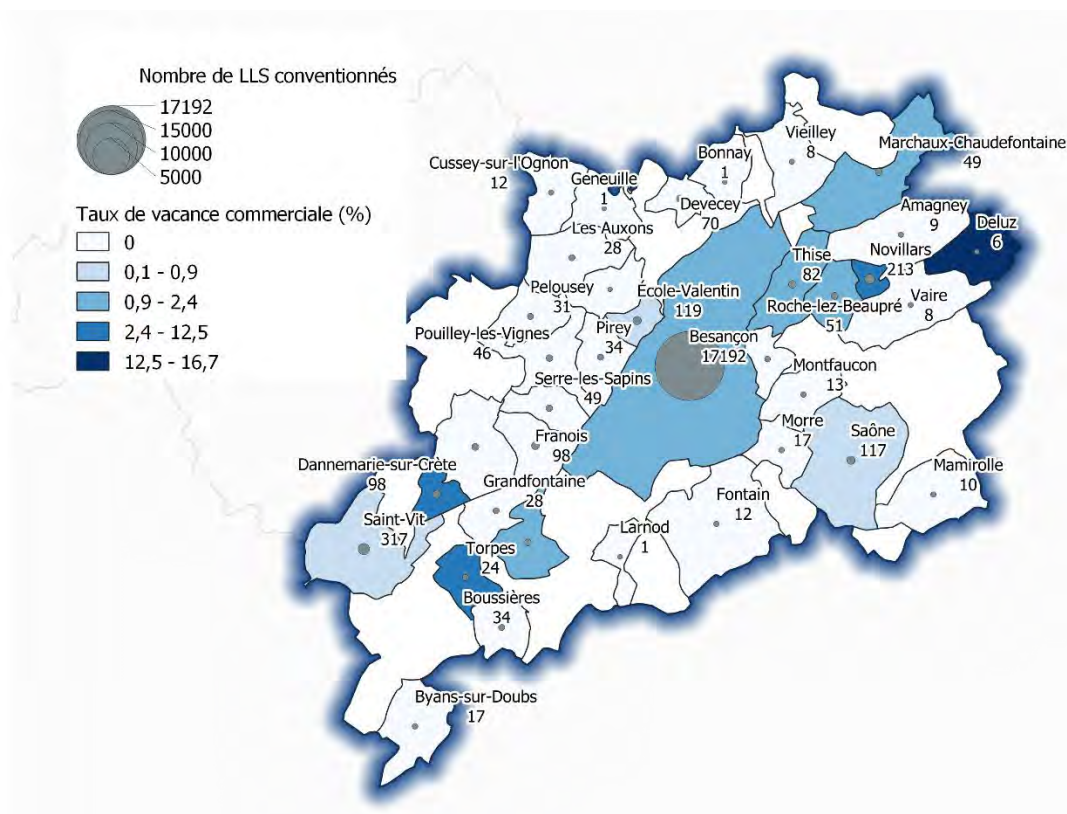
8.3 Fonctionnement de l'offre

8.3.1 Un taux de vacance particulièrement bas

En 2019, le parc social dans le Grand Besançon connaît un taux de vacance commerciale de 1,7 %, soit 289 logements. Ce taux, inférieur à celui du Département (2,7 %) et de la Région (5,2 %), est relativement faible. Le taux de vacance en QPV est plus élevé (2,5 %).

	Nombre de logts conventionnés	Nombre de lgts vacants	Taux de vacance
BESANCON	16046	268	1.8%
NOVILLARS	213	5	3.0%
SAINT VIT	317	2	0.6%
SAONE	117	1	0.9%
THISE	82	2	2.4%
QPV	8836	204	2.5%
Hors QPV	8937	85	1.0%
GBM	17773	289	1.7%
DOUBS	37062	953	2,7%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	189789	9446	5,2%

Source : RPLS détail 2019 et RPLS 2019, traitement GTC



Taux de vacance dans le parc social, source : RPLS détail 2019, réalisation GTC

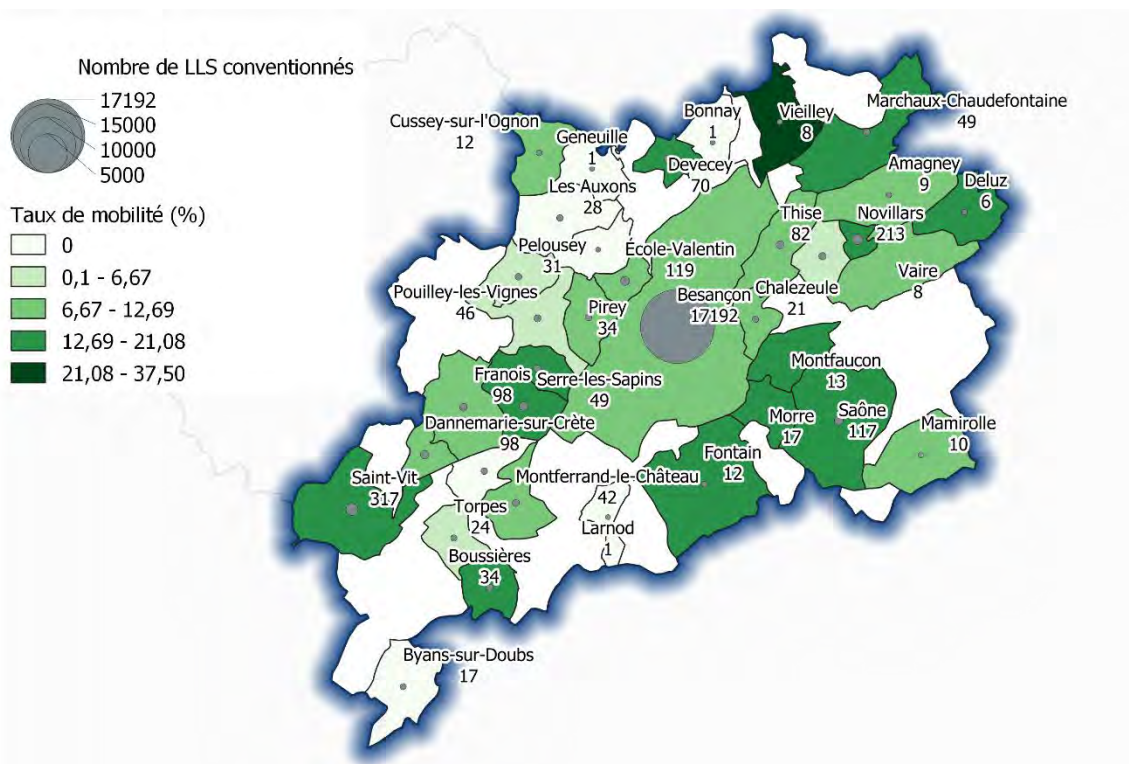
8.3.2 Un taux de mobilité élevé dans certaines communes

Au sein du Grand Besançon, le taux de mobilité est de 13,1 %. Il est supérieur à celui du Département (12,6 %) et celui de la Région (12,1 %). Cela démontre une relative fluidité d'accès au logement social même si les situations sont contrastées selon les communes. Les communes de Novillars et Thise

présentent un taux de mobilité important, même si cela concerne un petit volume de logements. Le taux de mobilité en QPV est supérieur d'environ 1 point par rapport au taux de mobilité hors QPV.

	Nombre de logts conventionnés	Nombre de lgts libérés en 2018 (hors nouvelles mises en service)	Taux de mobilité
BESANCON	16046	1936	13.0%
NOVILLARS	213	35	21.1%
SAINT VIT	317	47	15.0%
SAONE	117	21	18.1%
THISE	82	8	9.8%
QPV	8836	1124	13.5%
Hors QPV	8937	1037	12.7%
GBM	17773	2161	13.1%
DOUBS	37062	NR	12,6%
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE	189789	NR	12,1%

Source : RPLS détail 2019 et RPLS 2019, traitement GTC



Taux de mobilité dans le parc social, source : RPLS détail 2019, réalisation GTC

8.4 La satisfaction de la demande

8.4.1 Une tension de la demande relativement faible mais plus accentuée en-dehors de la ville centre

La tension de la demande en logements locatifs sociaux s'exprime par le rapprochement entre le nombre de demandeurs et le nombre d'attributions sur un même territoire. Ainsi, en 2018 et à l'échelle du Grand Besançon, **ce ratio est de 2,4 demandes pour une attribution**. Le niveau de tension d'accès au parc social est ainsi relativement faible, même s'il reste supérieur à celui du Doubs et de la Bourgogne-Franche-Comté (respectivement 2,1 et 2). Néanmoins, cette tension est un peu plus accentuée dans les communes en-dehors de la ville centre (3,3 demandes pour 1 attribution), ce qui peut démontrer d'un intérêt de développer une offre supplémentaire pour répondre à la demande qui s'exprime. Les communes d'Ecole Valentin et Franois sont notamment concernés même si le volume de demandeurs est moindre (55 et 71 demandeurs sur 2019). A Besançon et Saône, la tension est moyenne (2,3 et 2,4 demandes pour 1 attribution).

Communes	Demandes	Attributions	Ratio D/A
France	2110731	461651	4,6
Franche Comté	18545	9247	2,0
Doubs	9877	4630	2,1
Grand Besançon Métropole	5348	2219	2,4
Besançon	4555	1981	2,3
Hors Besançon	793	238	3,3
Amagney	26		
Avanne Aveney	11		
Boussières		12	0,0
Chalezeule	22		
Chemaudin et Vaux	29		
Dannemarie sur Crête	26		
Devecey	28	13	2,2
Ecole Valentin	55	15	3,7
Franois	71	19	3,7
Grandfontaine	12		
Les Auxons	17		
Marchaux Chaudfontaine	14		
Montferrand le Château	34		
Novillars	13	33	0,4
Pelousey	15		
Pirey	51		
Pouilley les Vignes	26		
Roche les Beaupré	42		
Saint Vit	98	51	1,9
Saône	55	23	2,4
Serre les Sapins	41		
Thise	40		
Autres	67	72	0,9

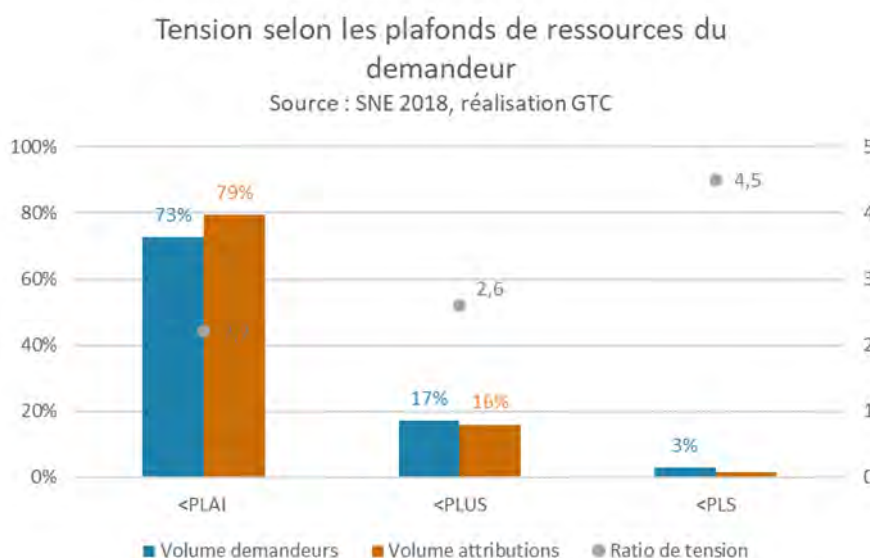
*Ratio demandes et attributions, source : SNE 2019

Même si la tension de la demande au sein du Grand Besançon reste relativement faible, les opérations de relogement liées aux démolitions de résidences HLM dans le cadre du NPNRU risquent d'accroître cette tension. Par ailleurs, la crise sanitaire liée au Covid 19 (à partir de 2020) peut venir également renforcer la demande en lien avec une précarisation des ménages et des demandes de décohabitation qui pourraient augmenter.

La demande en mutations, formulées par des ménages résidant déjà dans le parc social représente près de 38 % des demandes avec 2 562 demandeurs en 2019, sur un total de 5 348 demandes.

8.4.2 Des ménages aux ressources faibles

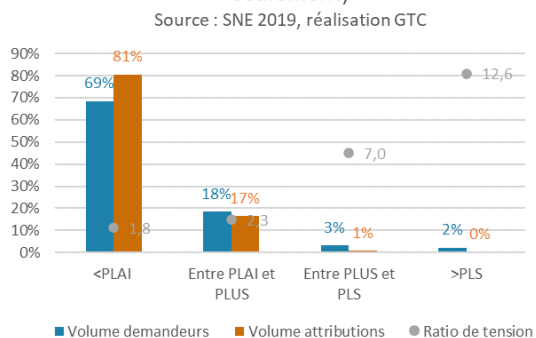
Si l'on rapproche la demande au niveau de ressources du demandeur, il apparaît que la réponse est satisfaisante pour les ménages dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du PLAI (73 % des demandeurs et 79 % des attributions). Elle est également relativement satisfaisante pour les demandeurs dont les revenus se situent entre les plafonds du PLAI et du PLUS et qui représentent 17 % des demandes.



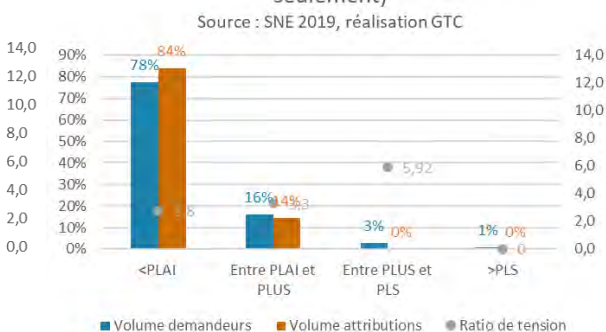
On peut supposer que le parc existant, et notamment ancien qui se situe principalement en QPV, répond à la demande des ménages sous les plafonds PLAI grâce à des niveaux de loyer relativement bas. Cela interroge sur la concentration des ménages à faibles revenus dans un segment du parc. Mais **Grand Besançon Métropole est engagée dans une politique de rééquilibrage social et territorial**, notamment à travers sa Conférence Intercommunale du Logement (CIL) et ses deux programmes NPNRU.

Globalement, l'accès au parc social est plus difficile pour les demandeurs en mutations : le ratio d'accès est de 2.06 pour les demandes en premier accès contre 2.98 pour les demandeurs en mutations. L'accès au parc social est également plus difficile pour les demandeurs en mutations et dont les revenus sont inférieurs aux plafonds du PLAI (2,3 demandes pour 1 attribution contre 1,8 pour les demandeurs en premier accès). Par ailleurs, cette catégorie de demandeurs représente 78% du gisement de la demande en mutations, contre 69% en premier accès. La demande en mutations apparaît comme plus paupérisée et faisant face à plus de difficulté

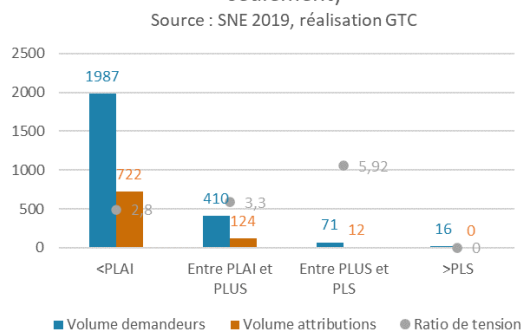
Tension selon les plafonds de ressources du demandeur (demandeurs 1er accès seulement)



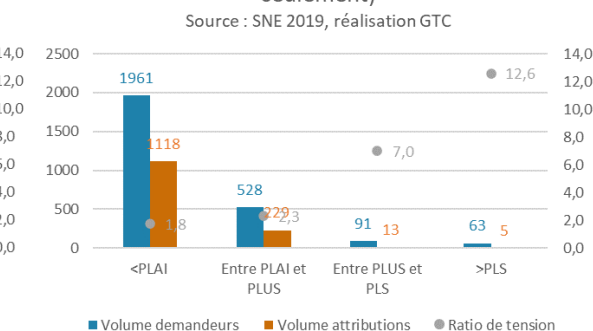
Tension selon les plafonds de ressources du demandeur (demandeurs en mutation seulement)



Tension selon les plafonds de ressources du demandeur (demandeurs en mutation seulement)



Tension selon les plafonds de ressources du demandeur (demandeurs 1er accès seulement)



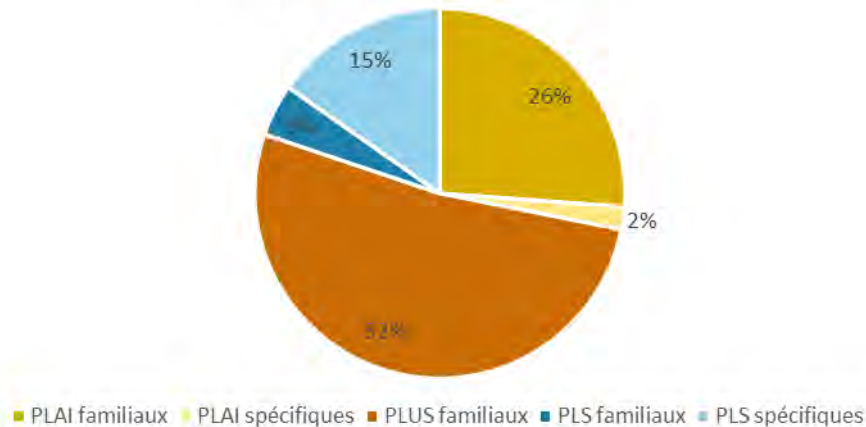
A l'échelle du Grand Besançon, plus de la moitié des agréments récents en logements sociaux concerne un financement PLUS (52 %). On compte également 28 % de PLAI (dont 2 % de PLAI en logement spécifique) et 20 % de PLS (dont 15 % de PLS en logement spécifique). En 2018-2019, les objectifs de production définis dans le cadre de la convention de la délégation des aides à la pierre ont été quasiment atteints pour le parc public financé en PLUS et en PLAI. En ce qui concerne le PLS, l'objectif de production est dépassé en 2018 mais atteint à seulement 48 % en 2019. Notons que l'avenant à la convention DAP prévoit une production de 194 logements en PLS en 2020, liée notamment au projet de résidence étudiante en cours de construction à Besançon (105 logements étudiants).

Parc public	2018			2019			2020		
	Prévus	Financés	Atteinte de l'obj.	Prévus	Financés	Atteinte de l'obj.	Prévus	Financés	
PLAI	59	54	92%	36	36	100%	21		
PLUS	133	112	84%	91	91	100%	46		
PLS (logements)	8	11	138%	27	13	48%	194		

Source : annexe 1 avenant objectifs DAP 02/03/2020

Types de financements des logements agréés 2015-2019

Source : SISAL DDT 25, traitement GTC



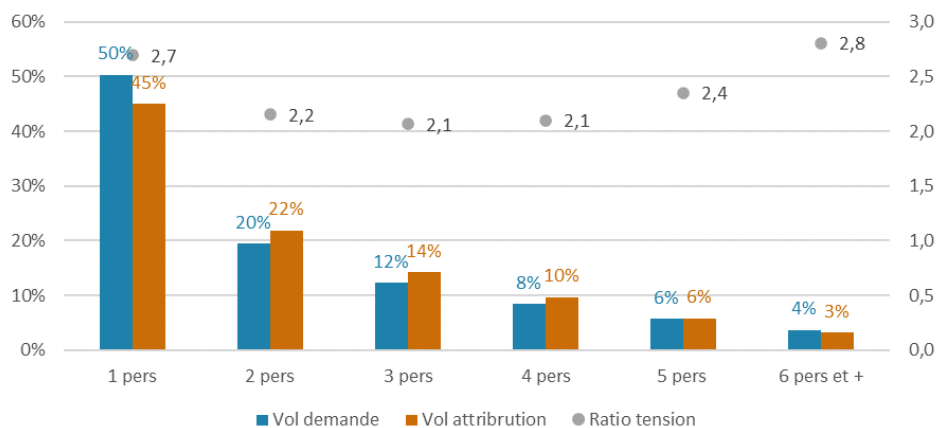
Ainsi, la production récente en logements familiaux est davantage orientée sur les logements PLUS. La programmation du prochain PLH devra conforter cette production de logements en PLAI afin d'être en adéquation avec la structure de la demande.

8.4.3 Une demande qui s'exprime majoritairement par des petits ménages

Si l'on rapproche l'indicateur de tension avec la taille des ménages, il apparaît que 50 % de la demande est formulée par des ménages d'une personne pour 45 % des attributions. Par ailleurs, le ratio de tension pour ce profil de ménage est supérieur au ratio global du Grand Besançon (2,7 contre 2,4 demandes pour une attribution).

Tension selon la taille du ménage

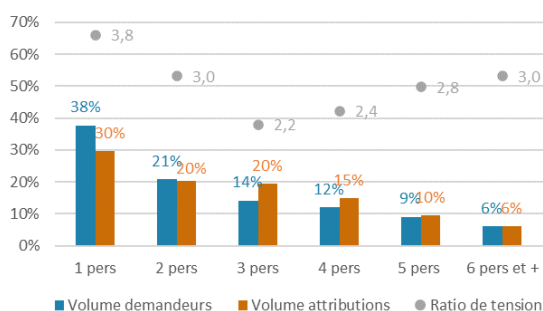
Source : SNE 2019, traitement GTC



La structure de la demande en termes de taille de ménages diffère entre celle des demandeurs en mutations et celle des demandeurs en premier accès : les demandeurs en mutations sont plus fréquemment des foyers de deux personnes et plus, et la tension à l'accès est plus importante pour les foyers composés d'une seule personne. A l'inverse, les demandeurs en premier accès sont à 62 % des ménages composés d'une seule personne.

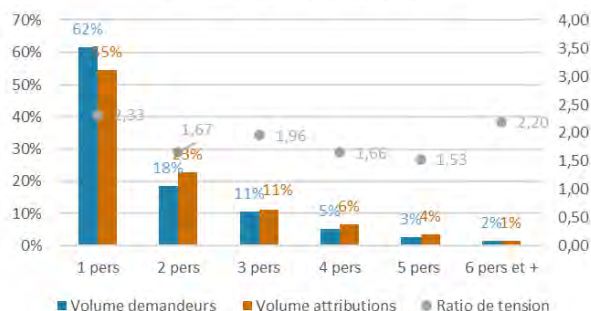
Tension selon les plafonds de ressources du demandeur (demandeurs en mutation seulement)

Source : SNE 2019, réalisation GTC



Tension selon les plafonds de ressources du demandeur (demandeurs 1er accès seulement)

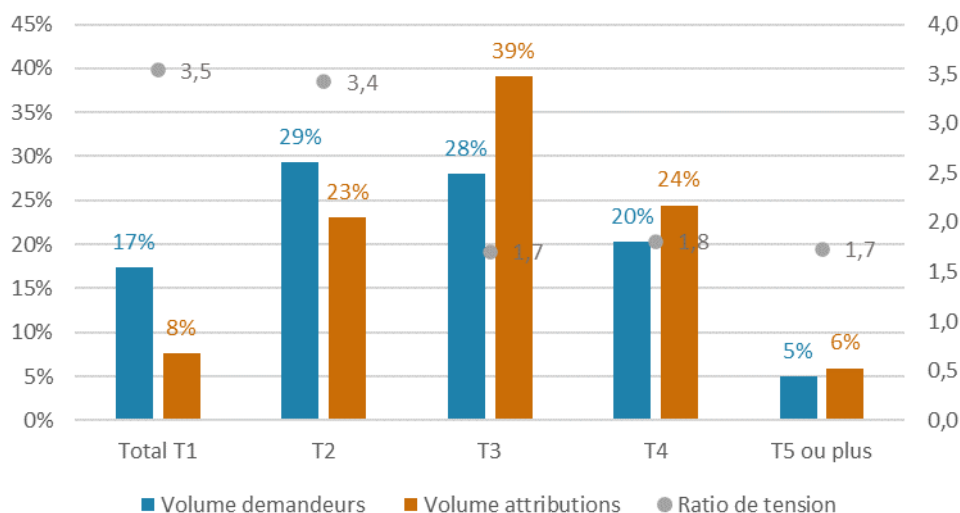
Source : SNE 2019, réalisation GTC



En rapprochant les demandes et attributions en fonction de la typologie de logement demandée, il apparait que la réponse est satisfaisante, sauf pour les petites typologies T1/T2, qui représentent respectivement 17 % et 29 % des demandeurs et seulement 8 % et 23 % des attributions. La tension de la demande est par ailleurs plus élevée sur les petits logements (3,4 demandes pour 1 attribution) par rapport à la moyenne dans le Grand Besançon (2,4).

Ratio de tension selon la typologie demandée

Source : SNE 2018, réalisation GTC

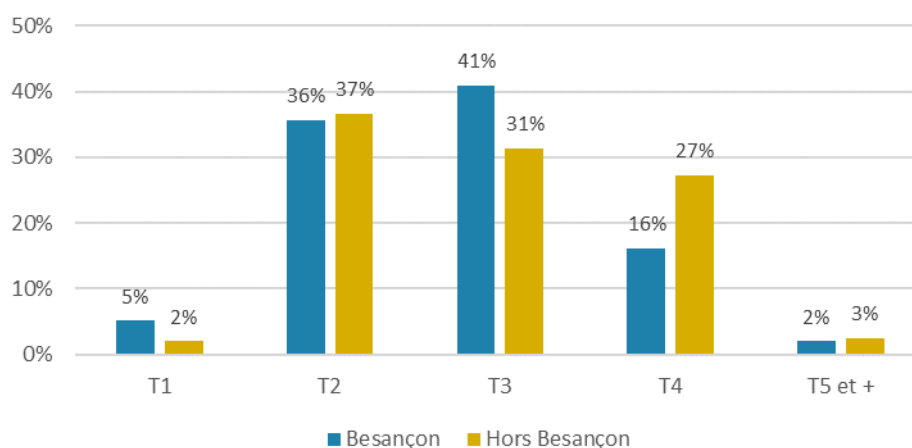


Ainsi, même si la composition du parc existant compte un quart de petites typologies (T1-T2), celle-ci ne permet pas de répondre à l'ensemble de la demande.

A Besançon comme hors Besançon, une forte proportion de petites typologies a été produite récemment puisqu'elle représente près de 40 % de la production totale. Pour le reste, la ville centre a produit 41 % de logements de type T3 et seulement 16 % de logement de type T4 alors que les autres communes ont eu un développement plutôt équilibré de ces deux typologies.

Typologies des logements familiaux agréés 2015-2019

Source : SISAL DDT 25, traitement GTC



La production de logements récents a ainsi permis d'absorber une part de la demande mais celle-ci continue d'être forte sur les petites typologies. Cependant, les partenaires ont souligné le fait que les grandes typologies sont également peu développées sur GBM, particulièrement dans le parc locatif, alors qu'elles sont un moyen important du maintien des jeunes familles sur le territoire.

8.5 La politique d'attribution

La loi n°2017-86 relative à l'Égalité et à la Citoyenneté du 27 janvier 2017 comporte un volet consacré à la mixité sociale et à l'égalité des chances dans l'habitat. **Les instances intercommunales compétentes en matière d'habitat sont désormais les chefs de file des politiques en matière d'attribution des logements sociaux.**

Le Document cadre d'orientations a été validé par la CIL du 14 mars 2018. La Convention Intercommunale d'Attributions (CIA) a été validée par la CIL du 6 juin 2018. Au travers des objectifs et orientations retenus, Grand Besançon Métropole a exprimé son souhait de tendre vers de meilleurs équilibres sociaux et générationnels entre les différents secteurs et quartiers de la communauté urbaine ainsi qu'au sein des différents segments qui composent son parc de logements. Ainsi la politique d'attribution s'exprime au travers des orientations suivantes :

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...)

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 » ; affiner la connaissance partagée de ces demandes

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

4. Améliorer l'attractivité des logements locatifs publics et leur adéquation aux besoins et attentes des ménages éligibles dans leur diversité

5. Améliorer et harmoniser les circuits d'information entre les bailleurs sociaux et les réservataires, entre les bailleurs sociaux et les communes du territoire

6. Mettre en place un dispositif de gouvernance et des outils adaptés

Orientations retenues par le DCO et approuvées en Conseil Communautaire, Source : Grand Besançon Métropole

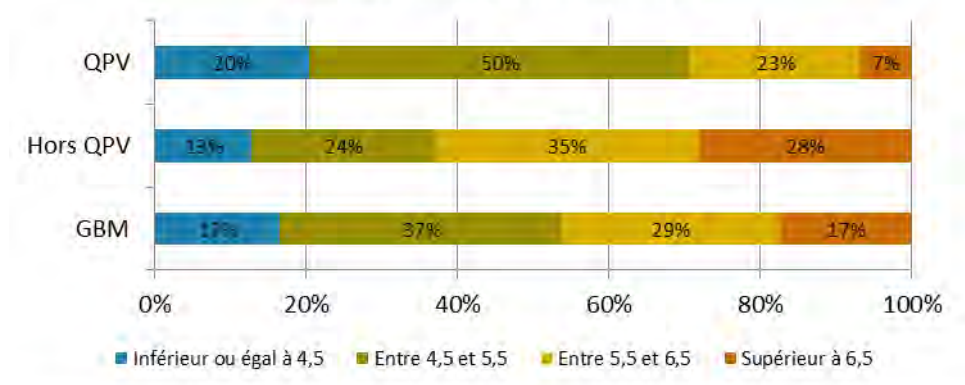
Concernant le niveau de satisfaction actuel des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté, l'état des lieux réalisé sur les attributions a mis en évidence les constats suivants :

- Attributions suivies d'un bail signé pour des demandeurs du 1^{er} quartile ou des ménages concernés par des démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain : le taux constaté 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 a priori plus élevé dans la mesure où certains relogements de ménages de la Grette n'auraient pas été comptabilisés. **Néanmoins, le bilan pour l'année 2017 du fichier partagé de la demande de logement affiche un taux de 17,2 % des attributions hors quartiers prioritaires pour les demandeurs du 1^{er} quartile.**
- Attributions pour des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles : selon les données fournies par la Direction Départementale des Territoires, **67 % des attributions réalisées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en 2016 ont bénéficié à des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles.** Ce niveau de satisfaction illustre des pratiques volontaristes par rapport à la loi Egalité et Citoyenneté qui fixe un taux réglementaire minimum de 50 %.

L'atteinte de l'objectif d'attributions de 25 % à des ménages du 1^{er} quartile hors QPV semble être rendu difficile par le fait que les secteurs hors QPV ne disposent pas d'une offre à bas loyer suffisante. Cela est à rapprocher de l'année de construction du parc. Le parc ancien, dont le niveau de loyer est bas (PLAI et PLUS avant 1977), se concentre dans les QPV. Ainsi, 70 % du parc de logement social conventionné se situe en-dessous de 5,5€ / m² en QPV alors qu'il est seulement de 37 % hors QPV.

Niveau de loyer dans le parc social conventionné (en €/m²)

Source : RPLS détail 2019, traitement GTC



Atelier partenaires sur la cohésion sociale (07/07/2020) : « Il existe des enjeux de mixité sociale dans le parc social situé en QPV. Celui-ci attire des locataires captifs, déjà situés dans des franges peu attractives du parc social, disposant de faibles revenus voire de minima sociaux et retraites

8.6 Le NPNRU

Le 1^{er} Projet de Renouvellement Urbain a permis de mener des interventions d'ampleur sur les quartiers de Planoise et de Clairs – Soleils (environ 185 millions d'euros investis, 735 logements démolis, 2 391 logements réhabilités). Malgré ces interventions, ces deux quartiers continuent d'être fragiles et spécialisés socialement. La diversification de l'offre d'habitat est restée très marginale et le logement locatif public reste nettement prédominant dans ces quartiers (90 % à Planoise et 91 % à Clairs Soleils).

Atelier partenaires sur la cohésion sociale (07/07/2020) : Dans le précédent PRU, « il y a eu une volonté de faire venir des populations extérieures, des classes moyennes, cela a fonctionné mais

Les QPV Planoise et Cité Brûlard-Grette ont été retenus dans le cadre des NPRNU. Sont prévues la démolition de 1 190 logements entre 2020 et 2024 à Planoise et 500 logements à Grette entre 2018 et 2020. Au total, 1 690 logements doivent être démolis pour 550 logements reconstitués. Dans un contexte d'habitat social détendu au sens de la loi Egalité et Citoyenneté, la stratégie Habitat Logement prévoit la reconstitution de 1 logement pour 3 démolis en dehors des QPV. La stratégie de reconstitution doit permettre de mieux répartir le parc social à l'échelle de l'agglomération.

	Nombre de logements démolis	Nombre de logements reconstruits	Nombre de logements réhabilités	Période de démolitions	Localisation reconstitution	Type de produit reconstitué
Planoise	1191	1/3 soit 396 et 42 pour le solde de Grette	698	2020/2024	280 à Besançon 158 en dehors de Besançon	262 PLAI dont 50 minorés 178 PLUS 10 PSLA prévus
Cité Brulard Grette	500	112		2018/2020	72 à Besançon 16 à Serre les Sapins 12 à Fontain 5 à Chalezeule 4 à Thise 4 à Chenaudin	
Total	1691	550	698			

Synthèse des besoins générés par le NPNRU, sources : conventions ANRU Planoise et Grette

Une charte communautaire de relogement a été approuvée en Bureau communautaire en 2015. Celle-ci a été définie en amont de la publication du Règlement Général de l'ANRU. Cette charte a été actualisée suite aux évolutions réglementaires, de la définition de la politique intercommunale du logement et de l'élaboration du NPNRU. Intégrée à la Convention Intercommunale d'Attributions, elle définit notamment comme objectifs que :

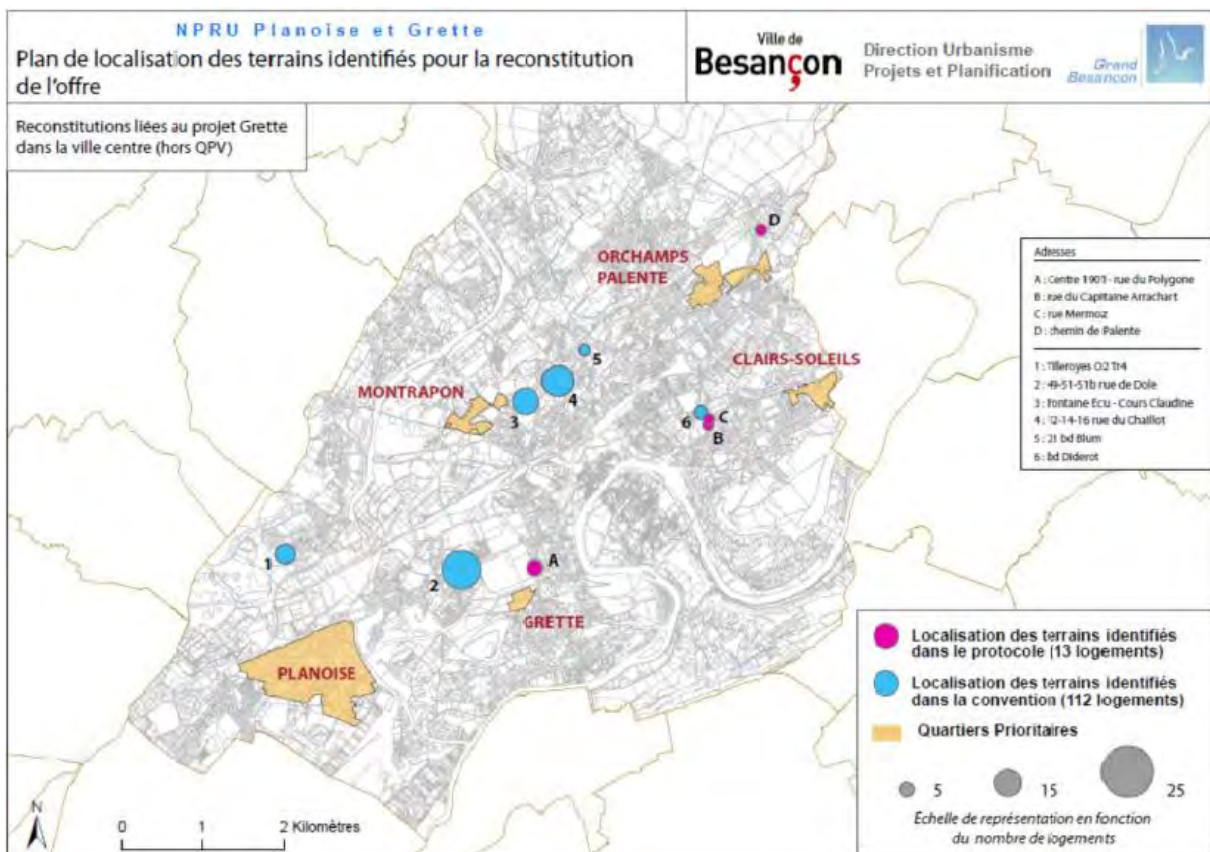
- Les propositions de relogement seront prioritairement réalisées hors des quartiers prioritaires.
- De la même façon, pour les demandeurs du 1^{er} quartile, seront privilégiés dans la mesure du possible, des relogements hors des quartiers de veille active.
- Dans une perspective de parcours résidentiel positif, la recherche de solutions de relogement dans des immeubles neufs ou de moins de 5 ans sera priorisée, notamment au sein des programmes neufs réalisés en reconstitution de l'offre démolie.

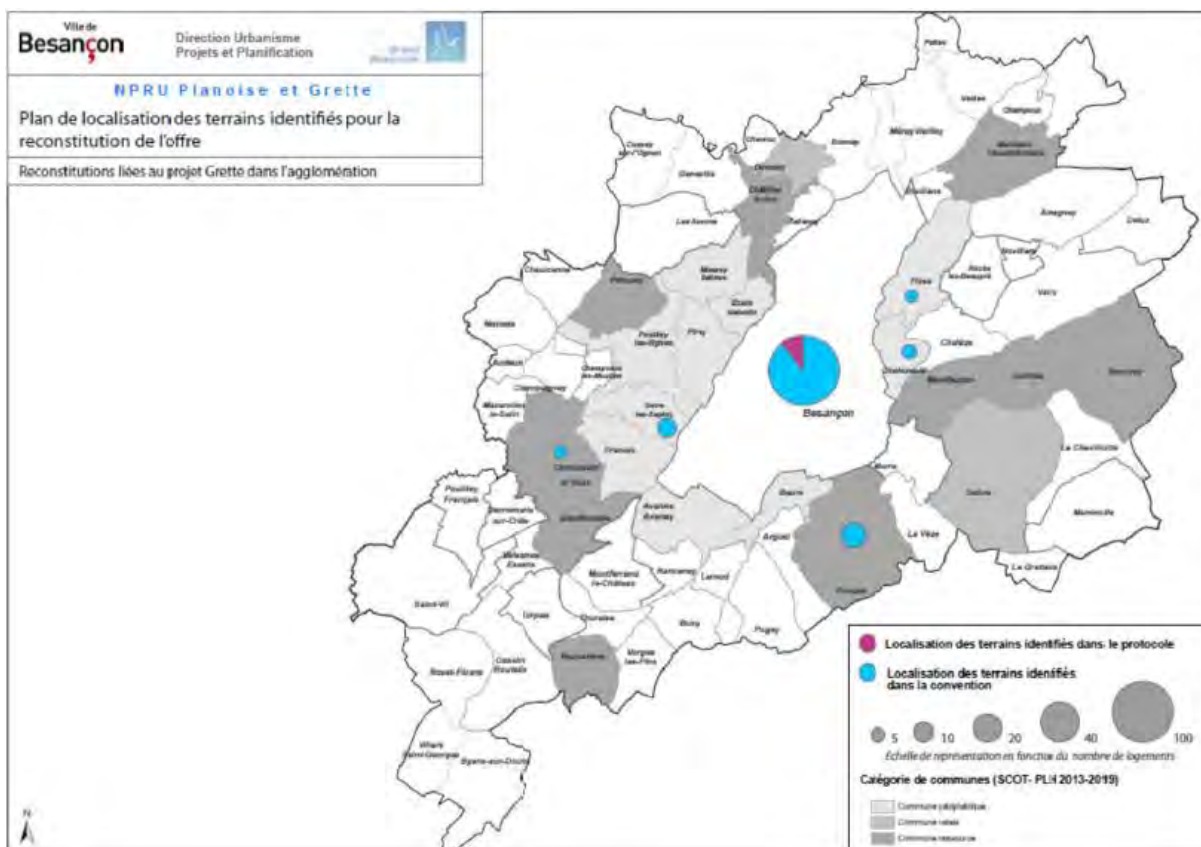
L'AUDAB a mené une étude permettant de déterminer les besoins des ménages à reloger pour anticiper l'offre à mobiliser. Cette étude montre que la pression des relogements sur le processus d'attributions classique sera importante pour plusieurs segments :

- les logements à très faibles niveaux de loyers,
- les petites typologies, et notamment celles à loyer modéré,
- il faudra également mobiliser plus de 10 habitats spécifiques par an pour les trois premières années de relogement.

	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de logements à mobiliser	227	178	207	180	102
Part des attributions aux ménages NPRU nécessaires	15%	12%	14%	12%	7%
Carences structurelles	9 T1 de niveau 1 49 T2 de niveau 1 4 T5+ niveau 3	9 T1 de niveau 1 30 T2 de niveau 1 3 T5+/ HS de niveau 3	9 T1 de niveau 1 46 T2 de niveau 1 2 T5+/ HS de niveau 3	8 T1 niveau 1 53 T2 niveau 1	1 T1 niveau 1 30 T2 niveau 1
Part des ménages à reloger dans l'attribution d'un logement aux plus faibles couts du loyer (classe de loyer 1)	68%	53%	61%	53%	30%
Part des ménages à reloger dans l'attribution d'un T2	31%	22%	30%	34%	21%
Besoins en habitat spécifique	11	12	11	6 à 7	1

• *Tableau de synthèse des relogements, source : AUDAB*



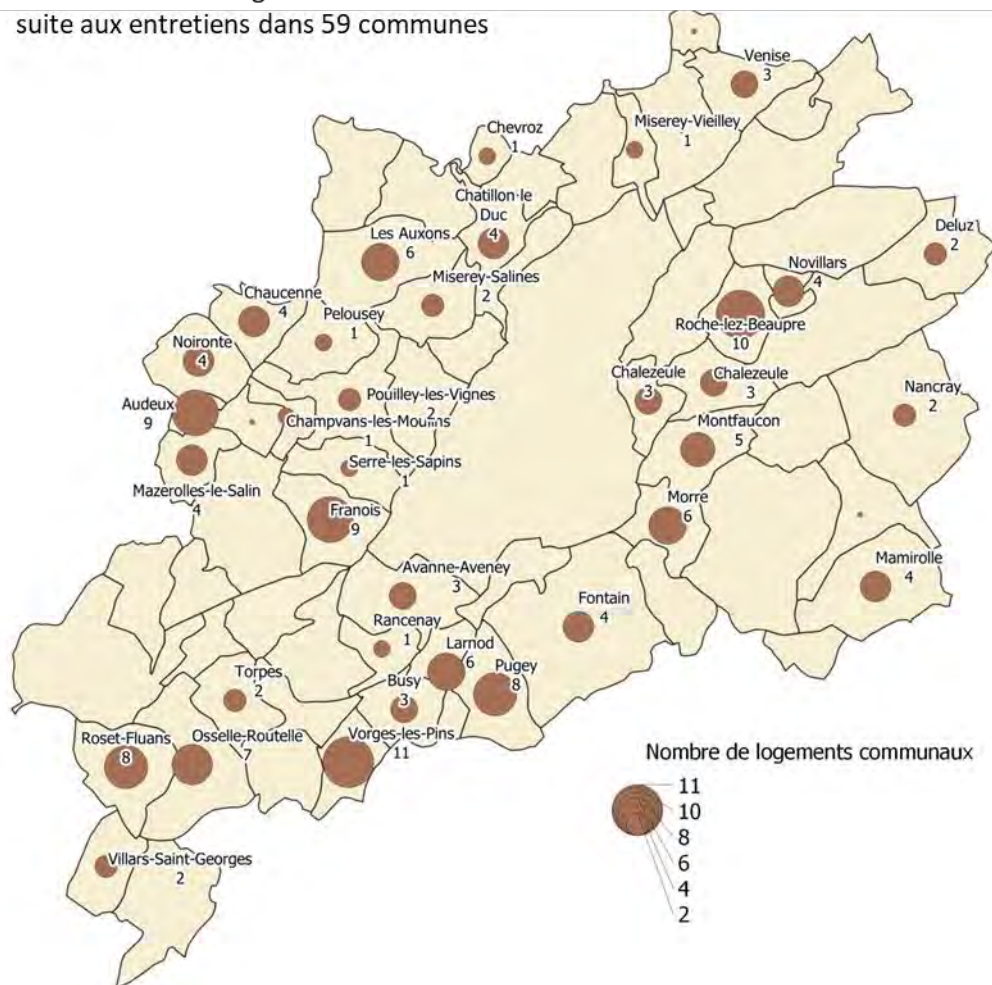


8.7 L'offre complémentaire en logements communaux

Plusieurs logements ont bénéficié d'un financement **PALULOS** qui consiste en une **prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale**. Selon l'évaluation finale de la délégation des aides à la pierre de Grand Besançon Métropole (juin 2017), le financement PALULOS a permis aux territoires hors armature PLH de produire des logements communaux et d'ainsi créer une offre locative à loyer maîtrisé sur des communes où le parc public est pratiquement inexistant. Ces logements ont fait généralement l'objet d'une transformation de biens communaux situés en plein cœur de village.

120 logements communaux ont été recensés dans le Grand Besançon lors des entretiens avec les communes, dont *a minima* 40 logements conventionnés. Ce parc est occupé dans sa quasi-totalité. Le profil des ménages locataires est varié : jeunes couples, familles monoparentales, personnes âgées. Certaines communes ont entrepris des travaux de rénovation de ce parc (*via* le financement PALULOS pour la rénovation des logements locatifs communaux).

1^{er} inventaire des logements communaux suite aux entretiens dans 59 communes



Logements communaux, source : entretiens communes Grand Besançon Métropole

Atelier partenaires sur les parcours résidentiels (16/11/2020) : Les logements communaux servent beaucoup aux ménages comme une étape dans leur trajectoire résidentielle. Plusieurs projets de réhabilitation sont prévus par les communes pour améliorer ou augmenter leur parc. Ces logements sont également mobilisés pour le maintien des jeunes dans les communes.

8.8 Les produits intermédiaires

L'intercommunalité a créé son Organisme Foncier Solidaire (OFS) en janvier 2020. L'objectif est de produire 25 logements par an durant ses 3 premières années, puis 50 logements par an.

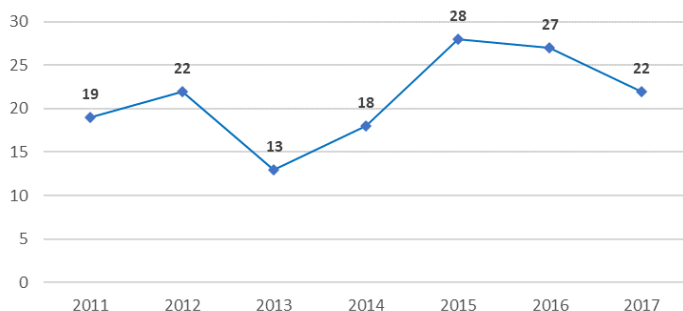
A ce jour, 3 opérations sont prêtes à démarrer grâce au soutien de l'OFS, 1 opération neuve et 2 opérations sur du bâti existant. Dans le Grand Besançon, les projets sont encore concentrés dans la ville-centre mais l'OFS souhaite se développer également dans le reste du territoire.

Malgré une baisse du prix de vente de près de 15 % dans le cadre de la TVA à 5,5 %¹⁵, les partenaires constatent une certaine frilosité des promoteurs à porter des opérations sur les secteurs périphériques des QPV, alors que du foncier est encore disponible sur la communauté urbaine. Cela s'explique notamment par le fait que les ménages sont encore très réticents à venir s'installer à l'intérieur ou à proximité des QPV. Si les logements proposés sont souvent de bonne qualité, la qualité des espaces publics et la sectorisation sur la carte scolaire font que les ménages refusent souvent de s'y installer.

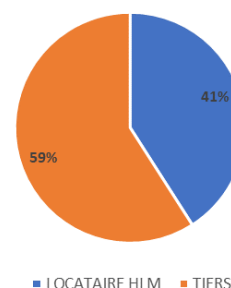
Enfin, en centre-ville de Besançon, il est souligné que le développement du logement locatif intermédiaire pourrait constituer une réponse alternative à l'accession sociale pour limiter le départ des 25-40 ans.

Sur la ville de Besançon, on constate une légère progression de la vente HLM ces dernières années. A noter que cela concerne les ventes HLM des 3 bailleurs principaux : Habitat 25, Neolia et SAIEM (aujourd'hui Loge.GBM). Les logements sont vendus à 59 % à des tiers et à 41 % à des locataires du parc social. La vente HLM peut donc favoriser des parcours résidentiels ascendants pour certains ménages. Certains partenaires s'inquiètent du fait que parmi les logements vendus, il y en a anciens, situés dans des quartiers peu attractifs et avec des charges élevées. Cela interroge le risque pour ces logements de devenir les futures copropriétés dégradées de demain.

Evolution du nombre de vente de logements locatifs sociaux sur Besançon (Habitat 25, Neolia, SAIEM)
Source : Ville de Besançon



Type d'acquéreur des logements HLM mis en vente entre 2011 et 2017 (Neolia, Habitat 25, SAIEM)
Source : Ville de Besançon



Le **Prêt Social Location-Accession a été expérimenté parcimonieusement sur le territoire, notamment par GBH** (aujourd'hui Loge.GBM) : 8 PSLA, sans difficulté de commercialisation. Globalement, le produit semble intéressant à développer mais cela reste encore en réflexion pour la plupart des acteurs. Néanmoins, il semble que la production de PSLA a connu un rebond ces dernières années. La convention de délégation des aides à la pierre fait apparaître une production de 27 logements en accession à la propriété de type PSLA en 2018 et 4 en 2019. Le prix au mètre carré de surface utile se situe entre 2 300 et 2 400 €. Il est prévu une production de 37 logements PSLA en 2020. D'après le bilan PLH 2013-2019, ces produits ne rencontrent pas de problème de commercialisation, ce qui peut démontrer une réelle demande pour ces biens.

Parc public	2018		2019		2020	
	Prévus	Financés	Prévus	Financés	Prévus	Financés
PSLA	15	27		4	18	

Source : annexe 1 avenant objectifs DAP 02/03/2020

¹⁵ La TVA à 5,5% s'applique dans les Quartiers Politique de la Ville (QPV) et la bande des 300 mètres autour des QPV. Elle permet une décote de la TVA qui mécaniquement fait baisser le prix de vente du bien immobilier.

Synthèse des échanges avec les communes

PARC LOCATIF SOCIAL ET ACCESSION SOCIALE	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
<p>* Quelques bailleurs très présents : Néolia, Habitat 25 et Loge.GBM</p> <p>* 6 communes développent déjà des produits en accession sociale</p> <p>* 11 communes seraient intéressées pour développer des produits en accession sociale (BRS, PSLA, etc.)</p>	<p>Périphéries de Besançon :</p> <ul style="list-style-type: none">* Accession sociale particulièrement développée* Quelques ventes HLM
	<p>Secteur intermédiaire :</p> <ul style="list-style-type: none">* Tendance à la tension du parc (forte demande et faible rotation)* Intéressées par de l'accession sociale

8. SYNTHÈSE

Constats

Dans le parc social, près de 50% des logements renseignés ont une étiquette <D (environ 2900 logements).

Une augmentation des réhabilitations depuis 2019, notamment grâce à une bonne connaissance du parc dans le cadre du NPNRU

Des règlements d'intervention restrictifs vis-à-vis des résidences dans un état moyen

Un parc social concentré dans la ville centre et au sein des QPV et un développement de l'offre récente qui continue de concerner principalement Besançon...

Un accès plutôt fluide au parc social mais une tension de la demande plus accentuée pour les petits ménages et en-dehors de la ville-centre

Une majorité de logements PLAI et PLUS avant 1977 à Besançon qui correspond à une offre ancienne / Hors Besançon, une offre plus récente et 65% de logements PLUS.

Des logements communaux qui permettent de répondre en partie aux besoins de logements à loyers maîtrisés dans les communes périphériques

Des outils mobilisés en faveur d'une plus grande mixité sociale au sein des territoires (PLU Besançon, NPNRU, CIL)

Enjeux

Evaluer la portée des aides à la réhabilitation sur le parc social

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

Soutenir les communes dans leur volonté de développer une offre en logements communaux (ingénierie, aide financière...)

Développer une offre en petites typologies

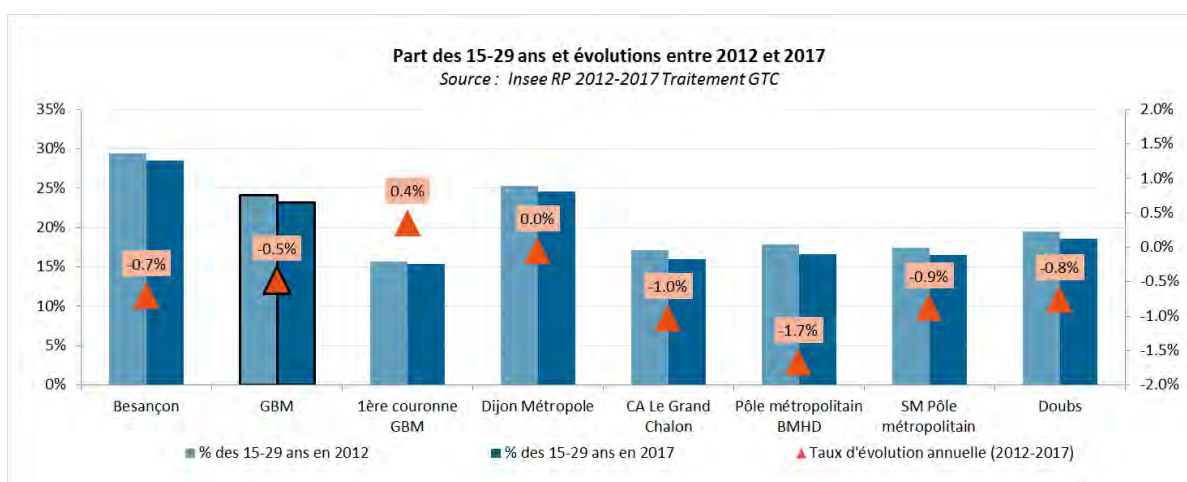
9 Les besoins des populations dites « à besoins spécifiques »

9.1 Le logement des jeunes et des étudiants

Bilan PLH 2014-21	Points d'appui	Points de vigilance	Enjeu(x)
Jeunes	<ul style="list-style-type: none"> Une demande soutenue 	<ul style="list-style-type: none"> FJT : des chambres qui ne répondent plus au besoin Des projets financés en PLS aux loyers élevés 	Un enjeu de restructuration de l'offre existante
Etudiants	<ul style="list-style-type: none"> Meilleure connaissance de ce public via le financement OTLE et l'observatoire Création de places dans les projets récents 	<ul style="list-style-type: none"> CROUS : des chambres qui ne répondent plus au besoin Des projets financés en PLS aux loyers onéreux / Projet résidence CROUS Déclassement Pinel 	Intégrer les aspirations des étudiants dans les projets (restructuration / dev)

9.1.1 Le départ des jeunes actifs contrebalancé par l'attractivité pour les étudiants

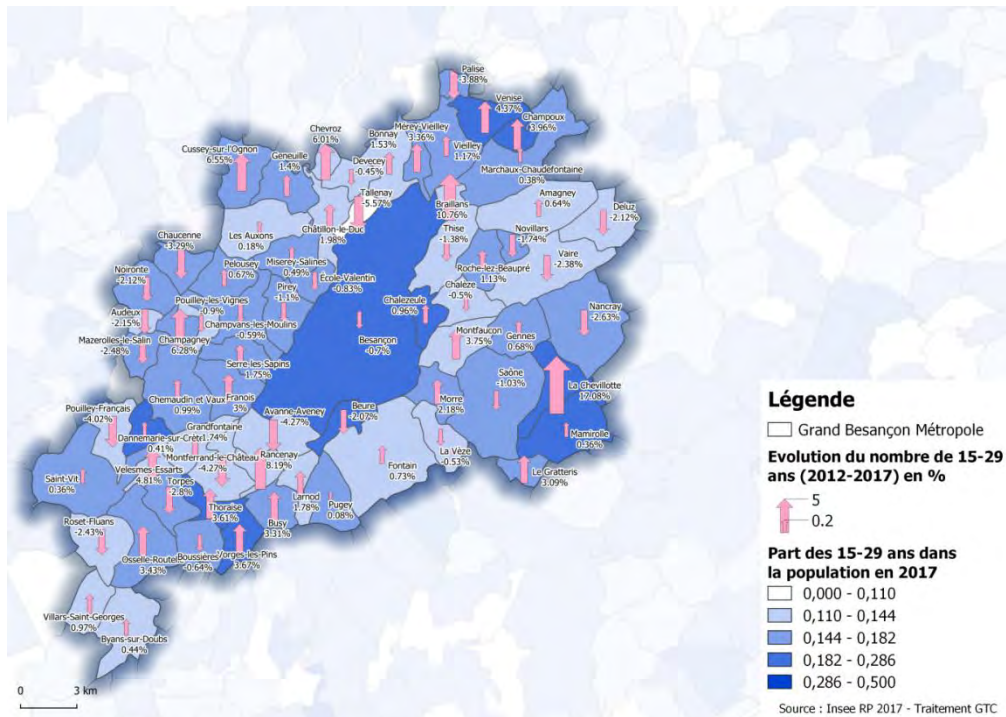
En 2012, la communauté urbaine compte près de 46 000 jeunes âgés de 15 à 29 ans, soit 24 % de sa population. En 2017, ils représentent 23 % de la population après une diminution annuelle de 0,5 %. En revanche, cette diminution est moindre que celle que connaissent d'autres territoires similaires comme la communauté d'agglomération du Grand Chalonnais ou le pôle métropolitain Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle. Alors que le nombre d'étudiants de la communauté urbaine est en forte hausse, la diminution du nombre de jeunes pourrait être portée par le départ de jeunes actifs (25-29 ans) vers des EPCI limitrophes, où le marché est plus accessible.



De fait, la majorité des communes de la communauté urbaine compte une part importante de jeunes de 15 à 24 ans, supérieure à la moyenne nationale (11,4 % en France métropolitaine). Deux pôles se dessinent, accueillant une part importante de jeunes : le plus important est à Besançon et quelques

communes limitrophes ; le second se situe sur de plus petites communes au Sud-Est de la communauté urbaine, autour de Thoraise et Vorges-les-Pins.

La plupart des communes du Grand Besançon ont connu une faible variation du nombre de jeunes (de 0 à +2 %). Dans la commune de Besançon, leur nombre a diminué de 0,7 % chaque année entre 2012 et 2017, ce qui peut être dû notamment à une offre locative peu accessible pour ces populations dans la ville-centre.



La part importante de jeunes dans le Grand Besançon est portée en grande partie par l'arrivée d'étudiants, dont le nombre est en hausse : on comptait près de 21 000 étudiants en 2012 contre près de 23 500 en 2017 (+11,7 %). Pour l'année scolaire 2017-2018, sur les 23 418 inscrits dans l'enseignement supérieur dans la communauté urbaine, 23 118 habitaient à Besançon (98 %). En mars 2020, l'Observatoire territorial du logement des étudiants (OTLE) dévoilait ainsi qu'1 personne sur 7 est étudiante à Besançon, et 1 sur 12 dans l'aire urbaine¹⁶.

Nombre d'inscrits dans l'enseignement supérieur (année 2017-2018)	
Besançon	23118
Dannemarie-sur-Crète	136
Mamirolle	164
GBM	23418
Doubs	25960
Dijon	36061
Bourgogne Franche Comté	80296

Source : MENESR - Atlas Régional 2017-2018
Traitement GTC

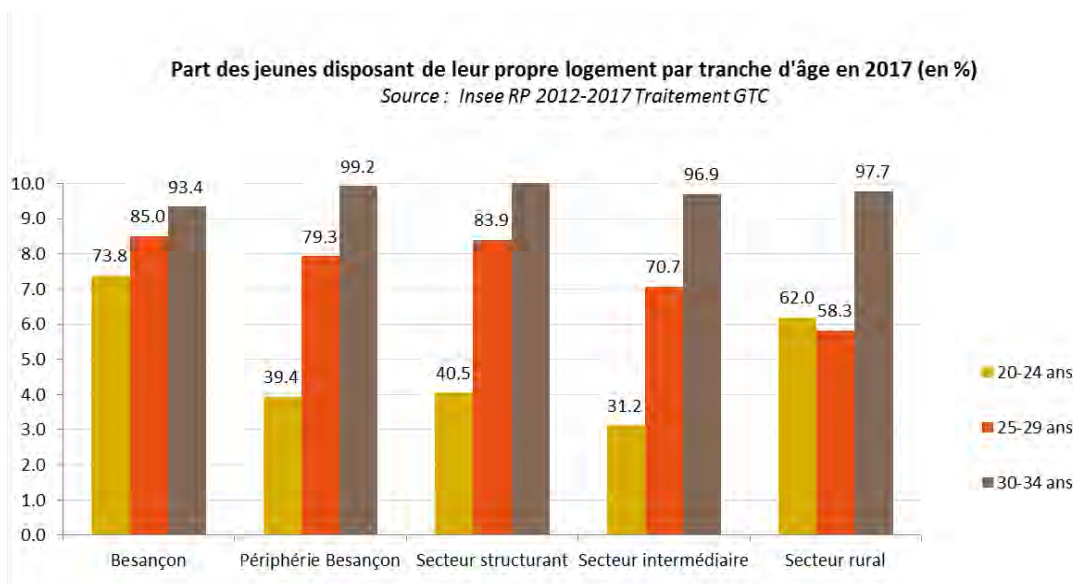
¹⁶ «#1 Etat des lieux de l'offre et de la demande », Observatoire territorial du logement des étudiants (AUDAB), mars 2020.

L'offre universitaire de Besançon est un facteur important d'attractivité du territoire, comme le souligne l'enquête Insee publiée en octobre 2020¹⁷. Le Pôle Universitaire de Besançon avec une offre de formations variée, et le Centre Hospitalier Universitaire polarisent une partie importante des jeunes étudiants des villes moyennes alentour. Ainsi, en 2015, les étudiants représentaient 30% des entrants de l'EPCI. Ces étudiants sont souvent en début de cycle universitaire, ils sont donc majoritairement âgés de 17 à 19 ans et viennent majoritairement des EPCI limitrophes. Plus de la moitié des entrants étudiants habitaient précédemment en Bourgogne-Franche-Comté.

Ainsi, Besançon constitue une polarité universitaire aux échelles départementale et régionale : elle accueille 90 % des étudiants du Doubs et est la 2^e commune de la région en nombre d'étudiants après Dijon.

9.1.2 Le parc locatif privé accueille la majorité des jeunes décohabitants

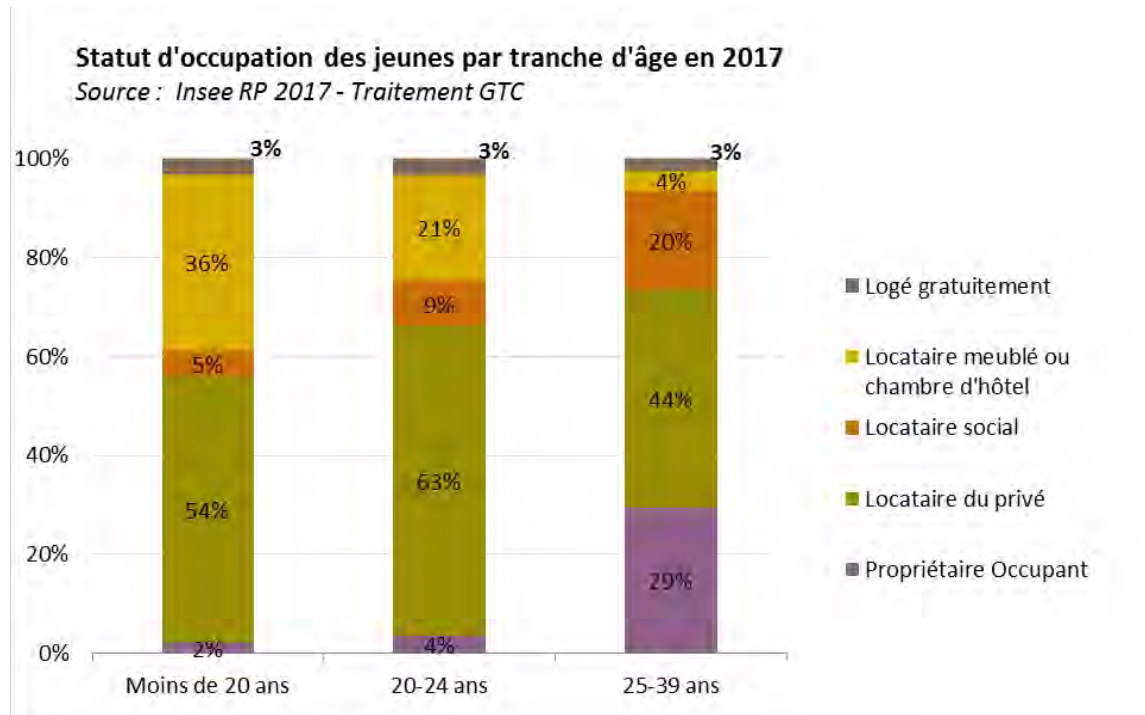
L'âge de décohabitation des jeunes varie fortement entre la ville-centre, les secteurs urbanisés et le secteur rural. A Besançon, entre 20 et 24 ans, près de 75 % des jeunes disposent de leur propre logement. En revanche, pour les autres communes, cette part est divisée de moitié (autour des 35 %). En secteur rural cependant, les jeunes décohabitent plus rapidement qu'en moyenne dans la communauté urbaine : près de 60 % des 20-29 ans des communes concernées disposent de leur propre logement. Ces variations s'expliquent par le fait que Besançon polarise une grande partie des jeunes du département ayant quitté le domicile parental à l'entrée dans l'enseignement supérieur ou sur le marché du travail. Quand l'âge des jeunes augmente, ces différences s'amenuisent, signe d'une inscription plus globale dans la vie active : sur l'ensemble des secteurs, autour de 95 % des 30-34 ans disposent de leur propre logement.



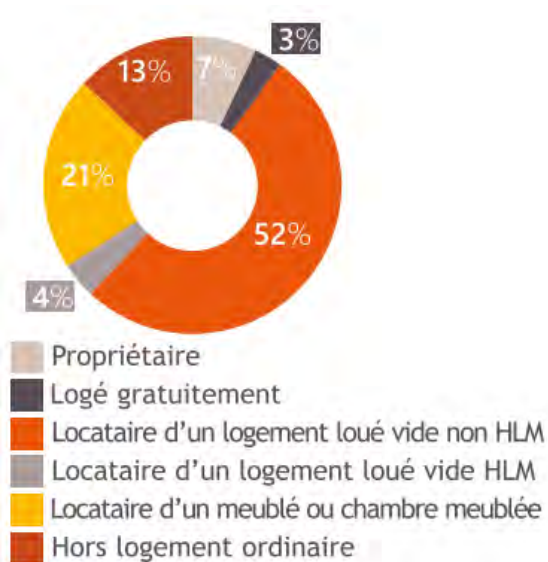
A la sortie de l'enseignement secondaire, le parc locatif privé polarise une grande partie des 20-24 ans autonomes (63 %). A mesure que leur âge augmente, leur statut d'occupation se diversifie : 44 % des

¹⁷ « Les étudiants, principal vecteur d'attractivité du Grand Besançon », A. Branche-Seigeot, F. Ovieve, 12-10-2020

25-39 ans autonomes sont locataires du parc privé. Cette diminution se fait au profit du parc locatif social (20 %) et de l'accèsion à la propriété (29 %).



Statut d'occupation du logement des étudiants décohabitants



L'OLTE montre que 92 % des étudiants habitant le Grand Besançon Métropole y étudient, et que parmi eux plus de 16 000 vivent dans la ville-centre. Parmi tous les étudiants décohabitants de la communauté urbaine, plus de la moitié sont logés dans le parc locatif privé. De plus, l'offre meublée est particulièrement convoitée par ce public : 21 % louent un logement meublé, en résidence ou dans le locatif privé.

77 % des étudiants décohabitants vivent seuls ou avec une seule autre personne. Ils sont donc largement majoritairement en recherche de petites typologies, qui sont pourtant peu présentes sur le territoire.

Source : « #1 Etat des lieux de l'offre et de la demande », Observatoire territorial du logement des étudiants (AUDAB), mars 2020.

9.1.3 Des besoins en une offre de logements destinée aux jeunes et étudiants

Le Grand Besançon compte 2 foyers de jeunes travailleurs situés à Besançon. Ces deux structures rassemblent 327 places d'hébergement en 2020, soit un taux d'équipement de 10,2 places pour 1 000 personnes de 15 à 24 ans à l'échelle du Grand Besançon. Ce taux est particulièrement élevé : il correspond au double des chiffres du département. Cependant, lors de son évaluation du précédent PLH, l'AUDAB soulignait des restructurations lentes des FJT pour mieux répondre aux nouvelles aspirations des jeunes pour des studios avec kitchenette individuelle d'une surface plus grande que les chambres étudiantes traditionnelles.

Structures spécialisées d'hébergement pour les jeunes				Taux d'équipement en structures d'hébergement pour les 15-24 ans		
Territoire	Nom	Type de structure	Nombre de places en 2020	Territoire	Nombre de places en 2020	Nombre de places pour 1000 personnes de 15 à 24 ans (2017)
Besançon	Habitat Jeunes Les Oiseaux	FJT	182	GBM	327	10.2
	Foyer de la Cassotte	FJT	145	Doubs	358	5
Total GBM			327	Bourgogne-Franche-Comté	1595	5
				France Métropolitaine	48376	6

Source : FINESS, export au 03-09-2020
DRESS, décembre 2018
INSEE, estimations 2019

Cette même évaluation soulignait également la forte mobilisation des FJT par les alternants et stagiaires. De fait, ces étudiants travailleurs particulièrement mobiles voient parfois l'hébergement de courte durée comme une alternative économique au logement locatif privé, coûteux lorsqu'il s'agit de petites typologies. Ainsi, l'OTLE souligne qu'en 2018, 33 % du public accueilli par le FJT « les Oiseaux » étaient des stagiaires et 19 % des jeunes en alternance¹⁸.

Lors des entretiens communaux, plusieurs communes de la périphérie de Besançon évoquaient des besoins en habitat jeune et étudiant. Il existe donc un réel enjeu de développement d'une offre de logements abordables et en petites typologies, à destination des étudiants.

Si le déplacement du campus de médecine et pharmacie à l'Ouest de Besançon et l'amélioration de la desserte en transports dans la dernière décennie ont permis de déconcentrer une partie des étudiants de l'EPCI, l'offre de formation reste polarisée dans un nombre restreint de communes. Particulièrement dans la ville-centre, la problématique du logement des étudiants se fait de plus en plus prégnante à mesure que la population étudiante ne cesse de croître.

De plus, l'OLTE souligne que les campus, qui réunissent une grande partie de l'offre en logement étudiant notamment en résidences, rassemblent très peu d'équipements commerciaux, sportifs et culturels. L'OLTE alerte donc sur le risque que les étudiants délaissent cette offre trop éloignée des espaces de vie. Les étudiants travailleurs notamment sont nombreux à délaisser ces quartiers universitaires pour d'autres mieux connectés aux zones d'activités économiques comme Chaprais-Cras.

¹⁸ « #1 Etat des lieux de l'offre et de la demande », Observatoire territorial du logement des étudiants (AUDAB), mars 2020.

« [Au sujet des alternants et stagiaires] Une offre plus flexible de logements, adaptée aux besoins de ces publics mobiles, est à développer sur le territoire. Cette modalité de formation est amenée à se développer, puisque le spectre du public éligible s'est récemment élargi : depuis le 1er janvier 2018, les jeunes de 26 à 29 ans peuvent désormais prétendre à ce type de formation. »

- « Etat des lieux de l'offre et de la demande », OTLE, mars 2020

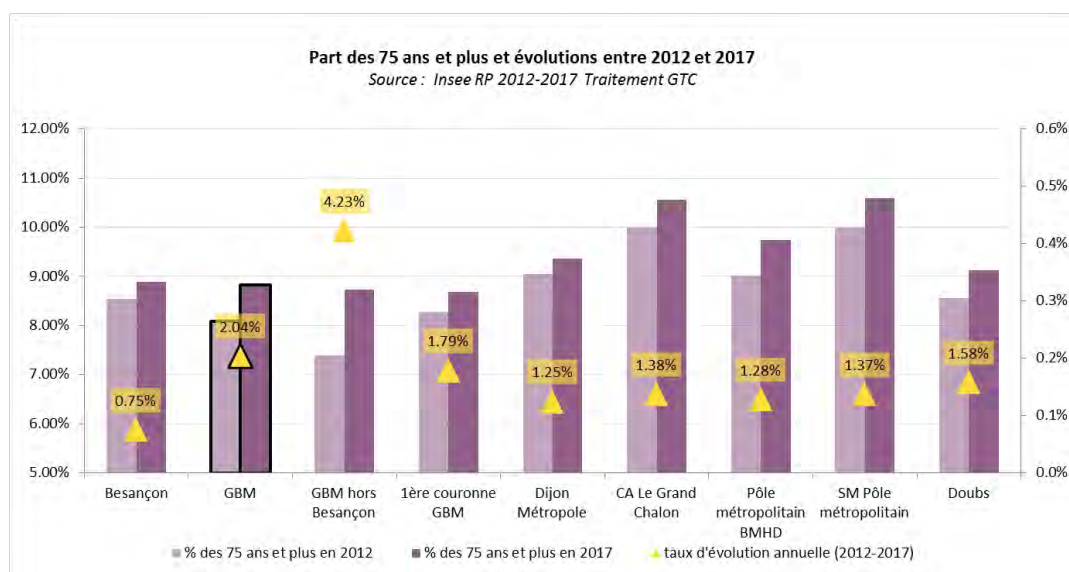
Face à une offre insuffisante en logements privés abordables pour les jeunes et étudiants, certaines initiatives ont été développées comme des projets de logements sociaux en PLS. Cependant, dans son évaluation du précédent PLH, l'Audab souligne que ces initiatives ne correspondent pas nécessairement aux besoins et aux capacités financières des étudiants. **Il existe donc un besoin de développer une offre à destination des étudiants, mais également des jeunes actifs.**

9.2 Les seniors

Bilan PLH 2014-2021	Points d'appui	Points de vigilance	Enjeu(x)
Personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> Un approfondissement de la connaissance de ce public par des études. Un accompagnement des communes pour développer des projets intergénérationnels (dont la mise en place des fiches bailleurs) 	<ul style="list-style-type: none"> Absence de coopération Grand Besançon Métropole avec MDPH et CCAS 	Travailler avec les communes et opérateurs au développement de l'offre

9.2.1 Une population âgée en croissance

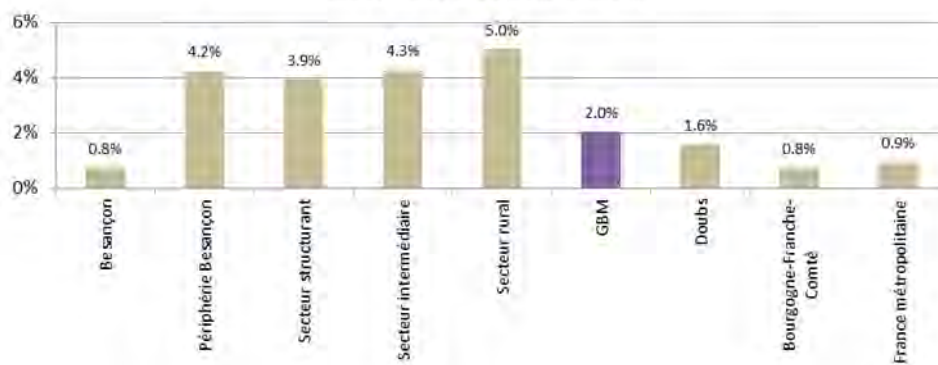
En 2017, le Grand Besançon compte 17 059 personnes de 75 ans et plus, soit 8,8 % de sa population. Cette part ne varie que peu entre Besançon et le reste de la communauté urbaine. En revanche, le Grand Besançon compte une part faible de personnes âgées en comparaison des territoires de référence et de la moyenne du département.



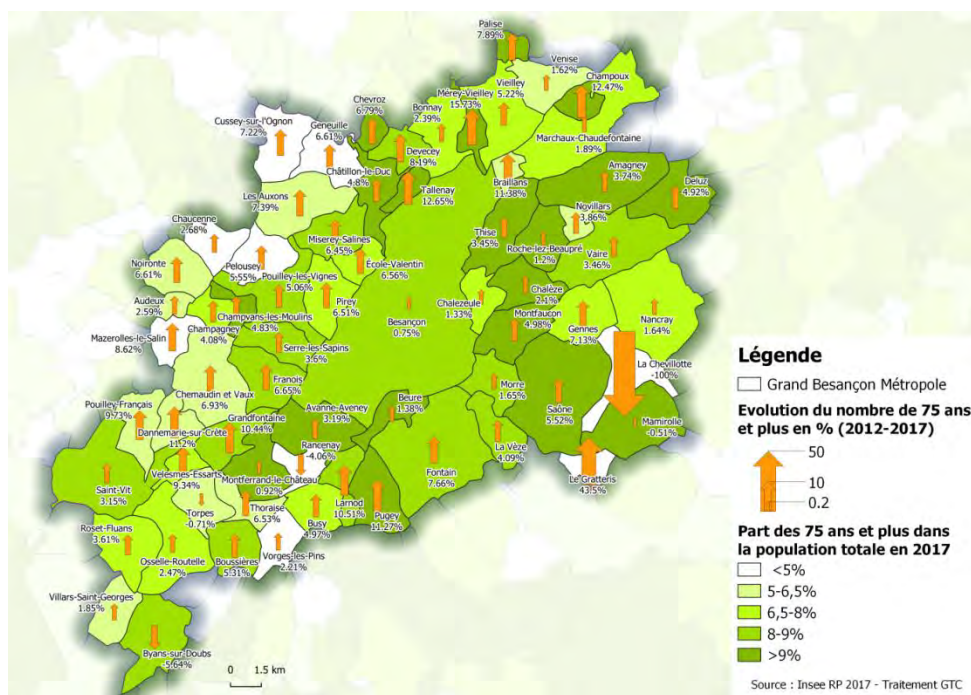
Cette part de personnes de plus de 75 ans dans la population totale tend cependant à augmenter : entre 2012 et 2017, cette tranche de population a cru de 2,04 % tandis que la population totale n'a augmenté que de 0,27 %. Le taux d'évolution des personnes âgées du Grand Besançon compte d'ailleurs parmi les plus élevés par rapport aux territoires de référence. Le graphique ci-dessous nous montre que cette hausse est portée principalement par les communes rurales et intermédiaires, qui présentent respectivement un taux d'évolution annuel des 75 ans et plus de +5 % et +4,3 %.

Taux d'évolution annuel des 75 ans et + entre 2012 et 2017

Source : INSEE 2017, traitement GTC



Si les taux de variation fluctuent entre les communes, la tendance est globalement à une hausse du nombre de 75 ans et plus sur le territoire, mises à part 6 communes. Certaines communes ont connu un fort taux de croissance annuelle des plus de 75 ans du faible volume de leur population. C'est le cas pour Le Gratteris, Cussey-sur-L'Ognon ou encore Mazerolles-le-Salin.

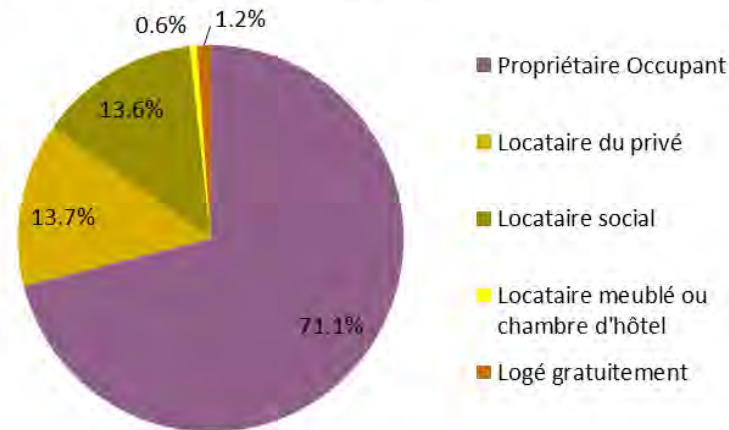


9.2.2 Une entrée en structure tardive

La plupart des 65 ans et plus sont propriétaires de leur logement (71,1 %). Par ailleurs, 27,9 % des plus de 65 ans sont locataires, ce qui comprend à la fois les personnes habitant en logement ordinaire et celles résidant en structure d'hébergement (EHPAD, Résidence autonomie, etc.). Parmi les locataires, 13,6 % occupent le parc social. Ce chiffre relativement peu élevé est dû en partie au fait que les communes accueillant une part importante de personnes âgées ne disposent pas, ou très peu, de logement social.

Statut d'occupation des 65 ans et plus en 2017

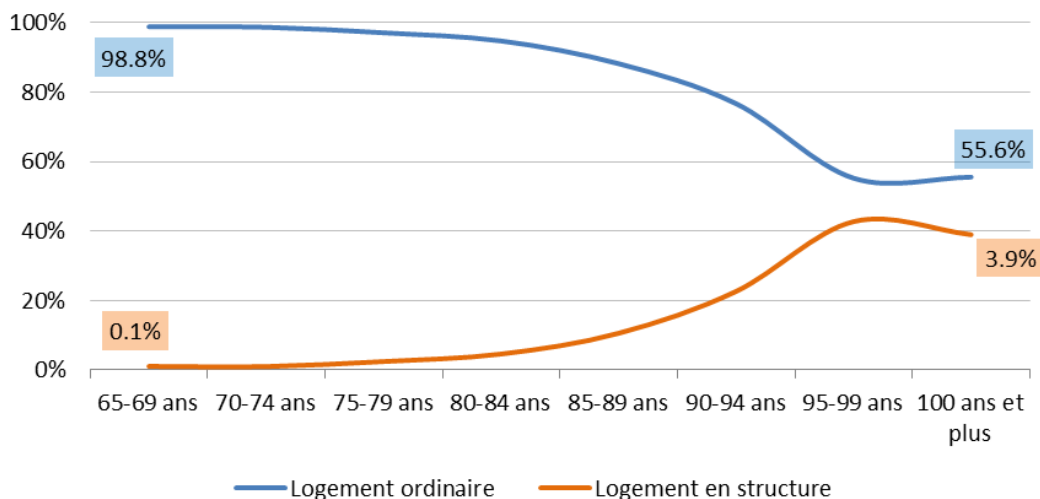
Source : Insee RP 2017 - Traitement GTC



Les plus de 65 ans font globalement une entrée tardive en structure d'hébergement spécifique (EHPAD, EHPA, Résidence Autonomie, etc.). Avant 90 ans, ils sont moins de 20 % à résider en structure. Cela montre la volonté d'une partie des personnes âgées du Grand Besançon de rester dans leur logement le plus longtemps possible. Dans cette optique, l'adaptation des logements et l'accès à l'offre de services à destination des personnes âgées apparaissent comme des enjeux importants pour le maintien à domicile des personnes âgées du Grand Besançon.

Le logement des personnes âgées en 2017

Source : Insee RP 2017 - Traitement GTC



9.2.3 Répartition inégale des structures d'hébergement sur le territoire

Le Grand Besançon compte 23 structures d'hébergement pour personnes âgées réparties dans 9 communes (dont 14 à Besançon). Ces structures rassemblent 1 719 places au total. Le Grand Besançon présente donc un taux d'équipement en hébergement pour personnes âgées particulièrement élevé : la communauté urbaine compte 111 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus. Ce taux d'équipement est supérieur à celui du département. Face à l'augmentation régulière du nombre de personnes âgées sur le territoire, le développement de cette offre en structures d'hébergement est un enjeu important pour le Grand Besançon.

Structures d'hébergement spécialisées pour les seniors				
Commune	Nom	Type de structure	Nombre de places en 2020	
Avanne-Aveney	EHPAD JACQUES WEINMAN CSHLD AVANNE	EHPAD	189	
Besançon	MAISON ACCUEIL PERS AGEES BESANCON	EHPA	25	
	RÉSIDENCE JEAN BAPTISTE DE LA SALLE		82	
	VILLA SAINTE MARIE		0	
	EHPAD ST FERJEUX	EHPAD	94	
	EHPAD RESIDENCE GRANVELLE		70	
	EHPAD LA RETRAITE LES 7 COLLINES		123	
	EHPAD LA RETRAITE LES QUATRE TILLEULS		60	
	EHPAD BELLEVAUX		194	
	RESIDENCE AUTONOMIE LES CEDRES		Résidences autonomie	80
	RESIDENCE AUTONOMIE HORTENSIA			60
	RESIDENCE AUTONOMIE LES LILAS	80		
	RESIDENCE AUTONOMIE HENRI HUOT	39		
	RESIDENCE AUTONOMIE LE MARULAZ	91		
	RESIDENCE NOTRE DAME	76		
École-Valentin	MARPA LES VALENTINES ECOLE VALENTIN	Résidences autonomie	23	
Les Auxons	EHPAD MARCEL GUEY AUXON	EHPAD	24	
Mamirolle	EHPAD ALEXIS MARQUISET MAMIROLLE	EHPAD	117	
Montferrand-le- Château	EHPAD JEAN XXIII	EHPAD	115	
	EHPAD LAURENT VALZER		49	
Saône	EHPAD ALEXIS MARQUISET ANNEXE SAONE	EHPAD	24	
Saint-Vit	EHPAD LES JARDINS D ATHENA SAINT VIT	EHPAD	24	
Thisse	EHPAD KORIAN VILL ALIZE	EHPAD	80	
Grand Besançon Métropole			1719	

Source : FINESS, export au 3-9-2020

Taux d'équipement en hébergement spécialisé pour seniors		
Territoire	Nombre de places en 2020	Nombre de places pour 1000 personnes de plus de 75 ans (2017)
Grand Besançon Métropole	1719	111
Doubs	4182	93
France	718790	116

Source : FINESS, export au 3-9-2020

DRESS, données décembre 2018

INSEE, données de 2017

Les entretiens réalisés avec chacune des communes du Grand Besançon révèlent des disparités territoriales en termes d'équipement à l'intérieur de la communauté urbaine. De fait, la ville-centre et ses périphéries accueillent la plupart des structures, médicalisées ou non, du territoire. A l'inverse, plusieurs communes du secteur structurant (Mamirolle, Osselle-Routelle, Morre, Saint-Vit) soulignent des besoins marqués en structures d'hébergement ou en services médicaux pour personnes âgées.

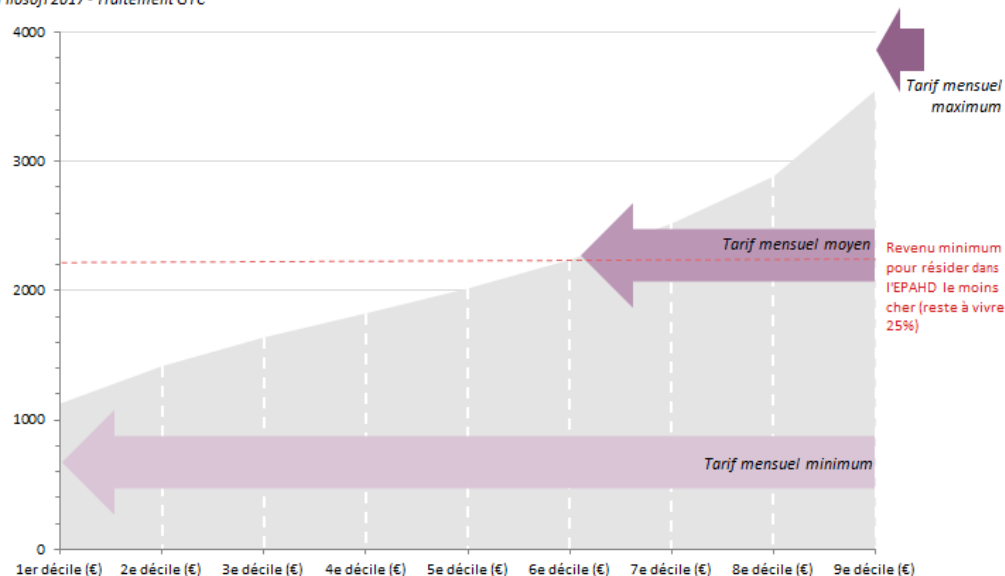
9.2.4 Des structures peu abordables

Si l'offre de structures d'hébergement est relativement développée dans le Grand Besançon, elle n'est pas accessible à toute la population. Moins de 40 % des plus de 75 ans peuvent supporter seuls le tarif moyen des structures d'hébergement dans le Grand Besançon (en prenant en compte un reste à vivre de 25 %). Les structures pratiquant les tarifs les plus élevés (les EHPAD) sont accessibles à moins de 10 % des plus de 75 ans. Ceux-ci ne peuvent donc résider en structure sans l'aide financière de proches.

Les résidences autonomes, dont le tarif est réglementé, restent relativement accessibles : avec un tarif mensuel compris entre 512 € et 1 357 €, toutes les personnes de plus de 75 ans peuvent trouver à se loger en résidence autonomie tout en gardant un reste à vivre à 25 %. Cependant, ce ne sont pas des structures médicalisées, elles ne constituent donc pas une solution adéquate pour les personnes en perte d'autonomie ou dépendantes.

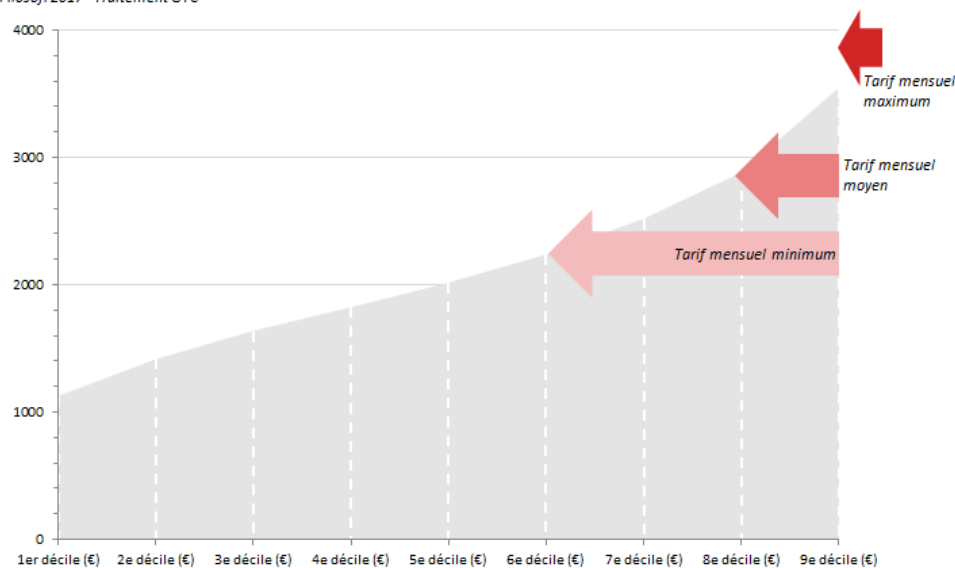
A regarder plus spécifiquement les tarifs des EHPAD, on voit que la plupart des personnes de plus de 75 ans ne peuvent pas assumer seules le coût d'un EHPAD. Alors que le tarif mensuel le moins cher pour un F1 en EHPAD est de 1 663 €, le 3^e décile de revenus se situe à 1 638 €. **Cela signifie qu'un tiers des plus de 75 ans ne peut pas assumer seuls le coût d'un EHPAD, quel que soit le tarif.**

Accessibilité financière des structures d'hébergement pour personnes âgées (reste à vivre 25% pour un F1)*
 Filosofi 2017 - Traitement GTC



* Déciles calculés par rapport au revenu disponible mensuel par UC des plus de 75 ans

Accessibilité financière des EHPAD (reste à vivre 25% pour un F1)*
 Filosofi 2017 - Traitement GTC



* Déciles calculés par rapport au revenu disponible mensuel par UC des plus de 75 ans

De fait, les plus de 75 ans entrent tardivement en structure spécialisée : 2,5 % des 75-79 ans sont logés en structure d'hébergement, et cette proportion est de 23 % pour les 90-94 ans. La plupart des plus de 75 ans résident donc dans le parc privé, ce qui soulève d'autres enjeux d'accessibilité des logements.

9.2.5 Accélérer l'adaptation des logements pour permettre un maintien à domicile plus tardif

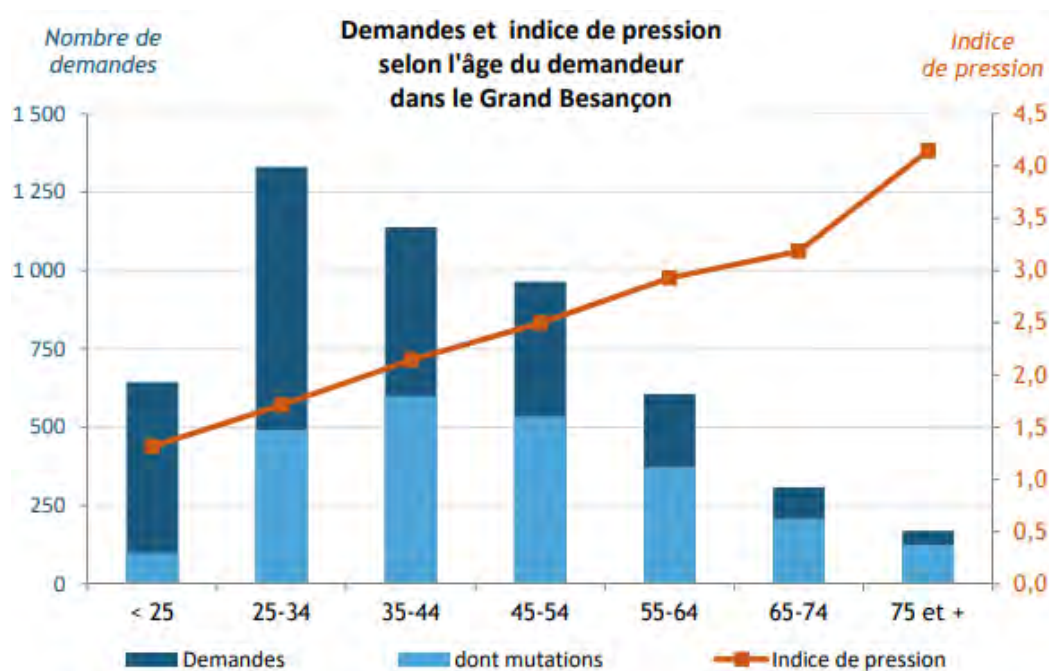
Les entretiens réalisés avec les communes ont fait ressortir le fait que les personnes âgées du territoire désirent rester le plus longtemps possible chez elles.

L'inscription de Besançon dans la démarche « **Villes amies des aînés** » montre une réflexion déjà avancée sur le maintien de l'autonomie des personnes âgées. Ainsi, pour permettre un allongement de l'âge de maintien à domicile, diverses interventions sont possibles, visant à :

- Améliorer l'accessibilité des logements existants dans les parcs public et privé.
- Développer les structures d'accueil de jour pour un accompagnement des personnes âgées sans nécessité d'hébergement.
- Développer les solutions en logement alternatif.

Cependant, la traduction concrète de cette démarche sur le territoire reste encore peu visible. Dans son évaluation du précédent PLH, l'AUDAB soulignait le **faible nombre de logements accessibles dans le parc social**.

Dans son actualisation de l'enquête sur le vieillissement dans le Grand Besançon, l'agence soulignait que si les seniors sont moins nombreux à demander un logement social, leur demande est moins satisfaite que pour d'autres tranches d'âge. Plus l'âge des demandeurs croît, plus l'indice de pression, c'est-à-dire le nombre de demandes pour une attribution, augmente. Ainsi, pour les plus de 75 ans, on compte plus de 4 demandes pour une attribution. Cela est dû en partie au **manque d'offre en petits logements avec desserte par ascenseur et au faible taux de logements adaptés**.



Source : SNE, demandes actives et attributions de logements en 2017

Source : « Le vieillissement dans le Grand Besançon », AUDAB, Septembre 2018

Lors des ateliers thématiques réalisés avec les partenaires, ces derniers soulignent l'importance de l'adaptation des logements dans le parc social face « au développement de résidences seniors privées difficilement abordables pour certains ménages et au manque de structures spécialisées » (ex : public Alzheimer). Ces ateliers révèlent cependant la réticence de certains bailleurs sociaux à transformer en logements adaptés plus petits de grandes typologies qui pourraient accueillir des familles. Les adaptations se font donc aujourd'hui plutôt au fil de l'eau.

Concernant l'amélioration de l'accessibilité des logements du parc privé, il existe trois principaux dispositifs sur Grand Besançon Métropole pour aider les propriétaires bailleurs à enclencher des travaux de rénovation :

- A l'échelle du département, Action Logement propose une aide à l'adaptation au vieillissement et à la dépendance, dans le cadre du Plan d'Investissement Volontaire (PIV).
- A l'échelle de Grand Besançon Métropole, une aide ANAH existe et peut être demandée par toute personne résidant dans l'intercommunalité. Dans ce cadre, l'ANAH peut prendre en charge jusqu'à 35% des frais de travaux.
- Les propriétaires occupants à revenus modestes de la commune de Besançon peuvent également demander une aide de l'ANAH dans le cadre de l'OPAH-RU sur Besançon Cœur de Ville. Un objectif est fixé à 20 ménages à l'horizon 2025.

Lors des entretiens individuels menés avec les communes de Grand Besançon Métropole, ces dernières ont souligné l'importance des réseaux familiaux et des services d'aide à domicile dans le maintien des personnes âgées à leur domicile et leur autonomie. L'enjeu de l'adaptation des logements est particulièrement souligné dans les communes des secteurs intermédiaire et structurant.

Par ailleurs, plusieurs établissements pour personnes âgées proposent un **accueil de jour** pour accompagner les personnes âgées vivant encore à domicile. Au total, le Grand Besançon compte 63 places en accueil de jour, dont 23 à Besançon.

Capacité d'accueil de jour pour personnes âgées		
Source : Finess export au 03-09-2020 - Traitement GTC		
Commune	Nom	Nombre de places
Avanne Aveney	EHPAD JACQUES WEINMAN CSHLD AVANNE	10
Besançon	EHPAD BELLEVAUX	10
Besançon	ACCUEIL DE JOUR L ESCAPADE	13
Mamirolle	EHPAD ALEXIS MARQUISET MAMIROLLE	6
Montferrand-le-Château	EHPAD LAURENT VALZER	6
Pirey	ACCUEIL DE JOUR ELIAD PIREY	11
Thise	ACCUEIL DE JOUR ELIAD THISE	7
GBM		63

9.2.6 Le développement de solutions alternatives pour le logement des personnes âgées

Enfin, plusieurs formes de logement alternatif à l'entrée en structure d'hébergement sont mises en place dans Grand Besançon Métropole. Le dispositif des **Maisons Âges et Vie**, né dans le Doubs, fait partie de ces solutions alternatives. Très répandues sur le territoire, ces maisons constituent des logements en colocation d'environ 7 personnes, en rez-de-chaussée. Les services d'aide à domicile sont assurés 24h/24 par des auxiliaires de vie dont une partie réside à l'étage de la même résidence. Aujourd'hui, le Grand Besançon compte 8 maisons Âges & Vie accueillant au total 106 locataires. Deux

nouvelles maisons mitoyennes accueillant au total 14 personnes doivent ouvrir leurs portes prochainement à Beure tandis qu'un projet de maison est également en négociation à Morre.

Nombre de locataires par maison	
Âges & Vie	
<i>Source : Âges & Vie - Traitement GTC</i>	
Commune	Nombre de locataires
Besançon	22
Châtillon-le-Duc	14
Grandfontaine	14
Marchaux	7
Montfaucon	7
Pouilley-les-Vignes	14
Roche-les-Beaupré	14
Beure	14 à venir
Miserey-Salines	14
GBM	106 (120 à venir)

L'AUDAB soulignait dans son évaluation du précédent PLH le rôle bénéfique de Grand Besançon Métropole dans l'émergence de projets intergénérationnels à Pelousey, Chemaudin ou encore dans la ville centre, par un meilleur accompagnement des communes. Un dialogue approfondi avec les bailleurs sociaux a également permis le développement de résidences intergénérationnelles portées par Néolia, GBH ou encore Habitat 25¹⁹. De fait, lors des entretiens réalisés avec les communes, beaucoup ont montré une volonté forte de développer des logements intergénérationnels de type Âges & Vie ou des résidences seniors privées.

Cependant, comme le soulignaient des techniciens de la communauté urbaine lors de l'évaluation du précédent PLH, il convient de suivre avec attention ces développements.

« Selon certains techniciens de GBM, le développement des résidences seniors s'explique par la défiscalisation toujours en vigueur sur ce type de produit. Si cela permet une réponse à des besoins, ces développements sont « à surveiller » afin que leur répartition territoriale suive des principes d'équilibre. Ces résidences doivent aussi être encadrées afin qu'elles restent lieux de mixité sociale.

- Evaluation finale du PLH 2013-2019 (AUDAB)

¹⁹ « Le vieillissement dans le Grand Besançon », AUDAB, Septembre 2018, p. 24

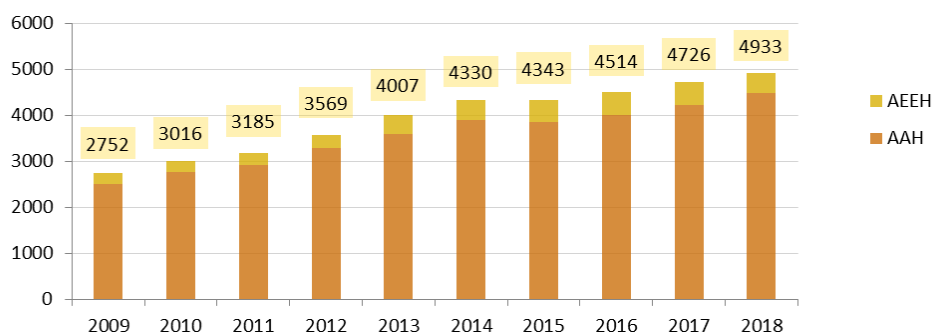
9.3 Les personnes en situation de handicap

9.3.1 Hausse régulière du nombre d'allocataires AAH et AEEH

En 2018, le Grand Besançon compte 4 933 personnes allocataires de l'Allocation aux Adultes Handicapés (AAH) ou de l'Allocation d'Education de l'Enfant Handicapé (AEEH). **Ce chiffre a quasiment doublé entre 2009 et 2018.** Il représente aujourd'hui près de 5 % de la population du Grand Besançon, ce qui s'explique en partie par le fait que Besançon polarise une partie des équipements du département en matière d'accueil des personnes en situation de handicap.

Evolution du nombre d'allocataires AAH et AEEH entre 2009 et 2018

Source : Insee RP 2012-2017 Traitement GTC



9.3.2 Un taux d'équipement élevé en structures d'hébergement

Le Grand Besançon compte 17 structures d'hébergement pour personnes handicapées, dont 13 situées à Besançon. Ces structures accueillent 432 places d'hébergement au total, ce qui représente un taux d'équipement de **4 places pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans, taux quasiment quatre fois supérieur à celui du département.**

Structures d'hébergement pour personnes handicapées			
Commune	Nom	Type de structure	Nombre de places en 2020
Amagney	FAM ADMR AMAGNEY	F.A.M.	13
Besançon	MAS DE BESANCON ADAPEI	M.A.S.	36
	MAISON DE VIE CROIX ROUGE FRANCAISE	Etablissement d'Accueil Temporaire pour Adultes Handicapés	12
	FAM DE BESANCON ADAPEI	F.A.M.	18
	FAM APF BESANCON		15
	ACCUEIL DE JOUR APF	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	0
	FOYER DE VIE JOSEPH BASTIAN BESANCON		20
	SVCE ACCUEIL ADAPTE DE JOUR BESANCON		0
	ACCUEIL DE JOUR AFTC BESANCON		0
	FOYER DE VIE DE L APF		15
	RESIDENCE CHATEAU GALLAND		30
	FOYER LES TILLEULS BESANCON		Foyer Hébergement Adultes Handicapés
	FOYER EN MILIEU OUVERT L ETAPE	86	
	FOYER HEBERGEMENT L HERMITAGE SDH	30	
Franois	MAS GEORGES PERNOT AHSFC FRANOIS	M.A.S.	40
Novillars	FOYER DE VIE LE CHATEAU SDH	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	30
Pelousey	RESIDENCE DU CHATEAU PELOUSEY	Foyer de Vie pour Adultes Handicapés	34
Grand Besançon Métropole			432

Source : FINESS, export au 03-09-2020

Taux d'équipement en structures d'hébergement pour personnes handicapées		
Territoire	Nombre de places en 2020	Nombre de places pour 1000 personnes de 20 à 59 ans (2017)
Grand Besançon Métropole	432	4
Doubs	1315	1.1
France	134507	1.1

Source : DRESS décembre 2018

FINESS export au 03-09-2020

Insee RP 2012-2017

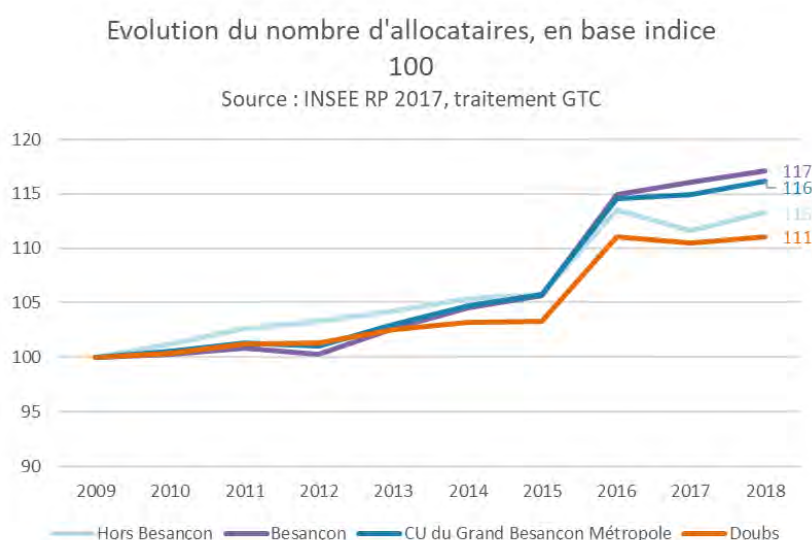
9.4 Publics en situation de précarité

Bilan PLH 2014-2021	Points d'appui	Points de vigilance	Enjeu(x)
Démunis	<ul style="list-style-type: none"> Participation de Grand Besançon Métropole reconnue (financement de 2 associations, dispositif d'habitat spécifique jugé pertinent, commission habitat spécifique qui permet la rencontre de l'ensemble des acteurs) 	<ul style="list-style-type: none"> Une production en habitat spécifique qui ne remplit pas ses objectifs Faible nombre de LCTS 	Mobiliser le conventionnement privé, aboutir la réflexion « Chez soi d'abord »

9.4.1 Des ménages précaires jeunes et concentrés à Besançon

Le Grand Besançon compte une part importante de ménages vivant sous le seuil de pauvreté. Si l'on prend en compte un seuil de pauvreté à 50 % du revenu médian net par unité de consommation (hors aides sociales)²⁰, 15 105 ménages vivent sous le seuil de pauvreté en 2017, soit 17,8 % de la population de Grand Besançon Métropole. Les plus jeunes sont davantage touchés par la pauvreté : selon l'analyse des besoins sociaux réalisée par l'AUDAB sur Besançon, si le taux de pauvreté est de 10 % chez les + de 65 ans, ce taux atteint les 34 % chez les moins de 35 ans.

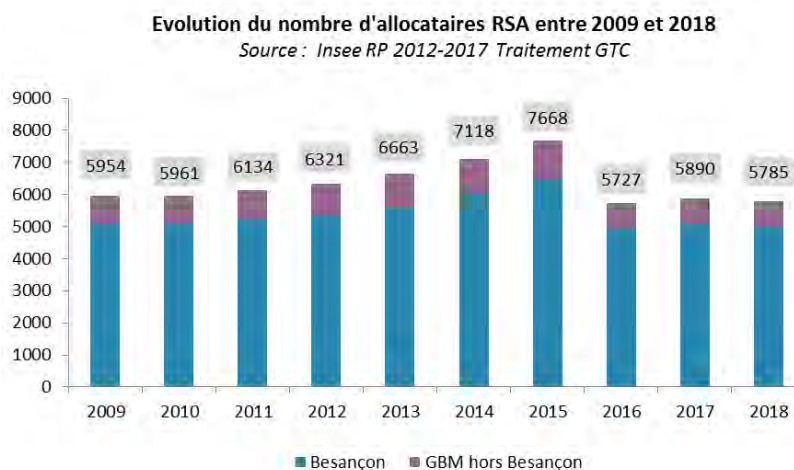
Le nombre de ménages allocataires des minima sociaux (RSA, AAH, etc.) a fortement augmenté entre 2009 et 2018, suivant un rythme plus rapide qu'à l'échelle départementale. Cette hausse est plus marquée sur la commune de Besançon que dans les autres communes.



Ainsi, en 2018, le Grand Besançon compte 5 785 ménages allocataires du Revenu de Solidarité Active (RSA), soit 12 % des ménages de Grand Besançon Métropole. Ce chiffre, d'un point supérieur à celui

²⁰ Définition du seuil de pauvreté du fichier FILOCOM

du département et de la région (11 %), est en légère hausse depuis 2016. Concernant la période précédant 2016, la baisse soudaine du nombre d'allocataires RSA s'explique par l'entrée en vigueur de la prime d'activité (au 1^{er} janvier 2016) qui vient remplacer le RSA dans son volet « activité » (seul le RSA « socle » subsiste). La grande majorité des allocataires du RSA résident dans la commune de Besançon, où 14 % des ménages sont allocataires. Ainsi, sur toute la communauté urbaine, près de 9 ménages allocataires sur 10 résidant à Besançon.



9.4.2 Le nombre de bénéficiaires des dispositifs d'aide à l'accès et au maintien dans le logement en baisse

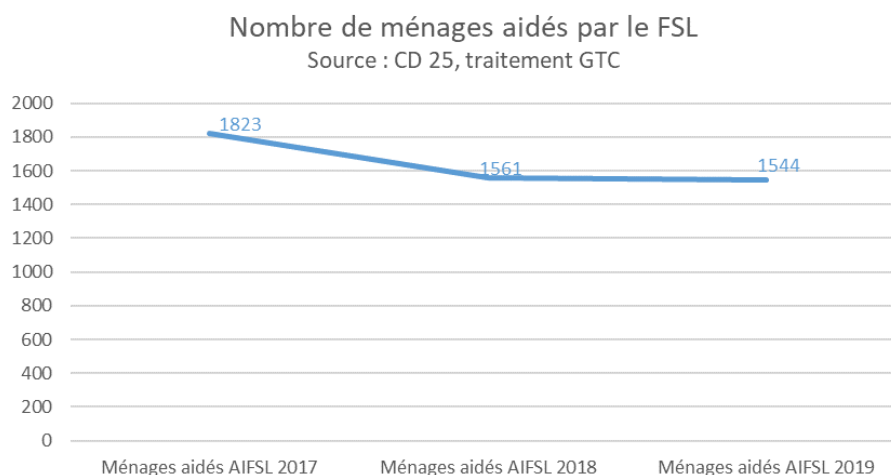
Afin d'aider ces ménages en situation de précarité à se maintenir dans le logement, plusieurs aides existent. Premièrement, les aides au logement délivrées par la Caisse d'Allocations Familiales sont destinées aux locataires aux revenus modestes. En 2019, le Grand Besançon comptait **51 371 allocataires CAF**. Alors que la population du Grand Besançon est en augmentation, ce chiffre a diminué depuis 2016, date à laquelle le nombre d'allocataires était de 51 791.

Au-delà de ces aides de la CAF, le Fond de Solidarité Logement (FSL) accorde une aide financière sous forme d'une subvention ou d'un prêt. Le Fond de Solidarité Energie (FSE) peut être sollicité par les ménages en difficultés de paiement de leurs charges liées à l'énergie. Chaque département possède son FSL et les aides doivent notamment servir à payer les dépenses liées :

- à l'entrée dans le logement ([dépôt de garantie](#), 1^{er} loyer, [frais d'agence](#), frais de déménagement, [assurance du logement](#), achat du mobilier de 1^{re} nécessité, ...),
- au maintien dans le logement (dettes de loyers et charges, factures d'électricité, de gaz, [d'eau](#) et de [téléphone](#), [frais d'huissier](#), ...).

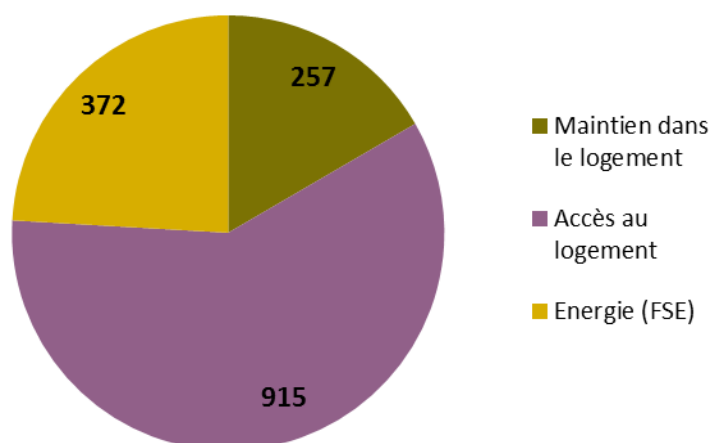
Il est propre à chaque département et peut être sollicité par un locataire et sous-locataire, un propriétaire occupant, une personne hébergée gratuitement ou un résident de logement-foyer.

Le volume de ménages requérant une aide financière au titre de l'AIFSL (qui regroupe les aides à l'accès, au maintien et le FSE) est de 1 544 ménages en 2019 sur le territoire du Grand Besançon. Ce volume évolue sensiblement à la baisse sur les 3 dernières années.



En 2019, la plupart des ménages aidés par le Fonds de Solidarité Logement ont reçu une aide d'accès au logement (915 ménages), qui passe par exemple par la prise en charge du premier loyer, des frais de déménagement, ou du dépôt de garantie. 372 ont reçu une aide FSE (Fonds de Solidarité Energie), sous la forme de paiement d'une partie des factures d'énergie ou d'aide à la rénovation énergétique pour rendre ces factures plus supportables par les ménages. Enfin, 257 ménages ont bénéficié d'une aide au maintien dans le logement, notamment la prise en charge des loyers impayés.

Répartition thématique des ménages ayant reçu une aide du FSL en 2019
Source : CD 25 - Traitement GTC



9.4.3 De nombreuses structures d'hébergement pour adultes précaires

Le Grand Besançon compte 29 structures d'hébergement adressées aux adultes en situation de précarité. Besançon polarise une grande partie de ces équipements : seules deux de ces structures se situent dans des communes autres (Chalezeule et Pouilley-les-Vignes). Au total, ces structures rassemblent 1 359 places. Rapporté à la population, ce chiffre apparaît comme assez important. En effet, le Grand Besançon compte 14 places d'hébergement pour 1 000 personnes de 20 à 59 ans, contre trois à l'échelle départementale. Néanmoins, il s'agit de s'assurer que le type de structure proposé correspond aux besoins des plus précaires.

Détail des structures d'hébergement pour adultes précaires				
Commune	Nom	Type de structure	Nombre de places en 2020	
Besançon	CTRE ACCUEIL DEMANDEURS ASILE	CADA	60	
	CTR ACCUEIL DEMANDEURS ASILE ADOMA		135	
	CADA AHS FC BESANCON		158	
	CHRS GARE	CHRS	16	
	CHRS AGORA		20	
	CHRS SOLIDARITE FEMMES		36	
	CHRS - ADDSEA		97	
	AHS-FC CENTRE PROVISoire D'HÉBERGEMENT	CPH	45	
	FOYER TRAVAILLEURS MIGRANTS TREPILLOT	Foyer Travailleurs Migrants	130	
	MAISON RELAIS RÉSID. SOCIALE IAF	Maisons Relais - Pensions de Famille	14	
	MAISON RELAIS LE CHÂLET		12	
	MAISON RELAIS LA MAISON DU PRE		12	
	MAISON RELAIS L'AUTRE TOIT		25	
	HEBERGEMENT URGENCE AGORA	Autre Centre d'Accueil	35	
	AHS FC HUDA		25	
	ABRI DE NUIT DU SACRE COEUR		5	
	ABRI DE NUIT DES GLACIS ABBE PIERRE		30	
	CENTRE HEBERGEMENT D'URGENCE LE ROSEAU		65	
	ADOMA HUDA		35	
	CCAS BESANÇON		28	
	HEBERGEMENT D'INSERTION - ADDSEA		112	
	HEBERGEMENT D'URGENCE FJT LES OISEAUX		2	
	HEBERGEMENT URGENCE FJT LA CASSOTE		4	
	LE REFUGE		3	
	RESIDENCE SOCIALE IRENE BARRES		Autre Résidence Sociale	33
	RESIDENCE SOCIALE ADOMA			77
	RESIDENCE SOCIALE AGORA	68		
Chalezeule	CHRS JULIENNE JAVEL	CHRS	64	
Pouilley-les-Vignes	MAISON RELAIS	Maisons Relais - Pensions de Famille	13	
Grand Besançon Métropole			1359	

Source :FINESS export au 03-09-2020

Taux d'équipement en structures d'hébergement pour adultes précaires		
Territoire	Nombre de places en 2020	Nombre de places pour 1000 personnes de 20 à 59 ans (2017)
Grand Besançon Métropole	1359	14
Doubs	2328	2.9
France	275675	2.4

Source : DRESS décembre 2018
 FINESS export au 03-09-2020
 Insee RP 2012-2017

Lors de l'atelier sur les parcours résidentiels réalisé avec les acteurs clé, il est souligné que si le nombre de maisons-relai dans le Grand Besançon a connu une légère hausse, ce n'est pas le cas des autres structures.

9.4.4 Nécessité de fluidifier le passage de l'hébergement au logement

Dans le but de fluidifier les parcours hébergement-logement des plus précaires, et ainsi veiller au caractère temporaire des solutions en hébergement, le SIAO et l'ASLL ont fusionné en février 2020 pour former un dispositif de Coordination Départementale de l'Accompagnement Hébergement Logement (**CODAHL**). Ce dispositif est co-piloté par l'Etat et le département.

Sur le parc privé, un dispositif a été mis en place à l'échelle du département : les **Logements Conventionnés à loyer Très Sociaux** (LCTS). Ce dispositif piloté par le département et SOLIHA vise à accueillir des ménages défavorisés dans le parc privé conventionné très social, à assurer l'occupation sociale du parc et à maintenir ces logements dans le parc privé très social dans la durée. Il s'adresse aux ménages prioritaires selon les critères du PDALHPD, ayant des revenus inférieurs aux plafonds de ressources retenus pour les logements bénéficiant d'un financement PLAI, et faisant face à des difficultés sociales, professionnelles ou familiales. En 2016, 75 LCTS existaient dans le Grand Besançon. Le PDALHPD 2018-2022, qui exprimait une volonté de maintenir ce dispositif, faisait cependant état d'un quasi-arrêt des mises sur le marché de ce type de logements. La même inquiétude vis-à-vis du faible nombre de LCTS produits était exprimée par les acteurs du logement d'insertion lors de l'évaluation final du précédent PLH réalisée par l'AUDAB.

Par ailleurs, le **dispositif Habitat Spécifique** est piloté par Grand Besançon Métropole et vise à trouver des solutions de logement pour des ménages ayant des besoins particuliers bloquant leur trajectoire résidentielle. Il bénéficie notamment aux familles nombreuses à partir de 5 enfants et à des personnes souffrant de troubles psychiatriques rendant difficile la cohabitation en collectif (syndromes de Noé, de Diogène, hyper électrosensibilité, etc.). Ce sont des travailleurs sociaux du territoire qui font remonter ces situation à l'EPCI lors des réunions tenues tous les mois et demi. La plupart des besoins portent sur la ville-centre et les réponses sont souvent trouvées dans des programmes neufs où un logement est alors adapté pour répondre aux besoins spécifiques du ménage. Ce dispositif est financé par l'EPCI à hauteur de 10 000 € par logement auxquels s'ajoute une aide départementale.

9.4.5 Taux de relogement des ménages DALO en baisse mais des délais d'attribution plus rapides

En 2017, 146 dossiers ont été étudiés en commission de médiation Droit au Logement Opposable (DALO), chiffre relativement stable depuis 2015. En revanche, le taux de rejet de ces dossiers est en augmentation sur cette même période. En 2017, 34 % des ménages ayant fait l'objet d'une décision favorable ont effectivement été relogés. Ce taux est en forte baisse depuis 2015. Cela s'explique en partie par le fait que les ménages refusant la proposition de logement sans motif légitime sont sortis du dispositif. Les délais d'attribution se sont significativement améliorés entre 2016 et 2017, atteignant une moyenne de 3,16 mois.

Traitement des dossiers DALO et évolutions (Doubs)			
	2015	2016	2017
Nombre de dossiers étudiés en commission de médiation	150	143	146
Taux de rejet	23,6%	26,4%	27,9%
Taux de relogement effectif des ménages ayant fait l'objet d'une décision favorable	52%	66%	34%
Refus de proposition par les ménages	50,7%	41,5%	30%
Délai d'attribution	4,03 mois	4,64 mois	3,16 mois

Source : INFODALO 2015-2016-2017 - Traitement GTC

Le Département du Doubs a candidaté à l'Appel à Manifestation de l'Etat du Plan Logement d'Abord. Dans ce cadre, l'une des actions phares consiste à mobiliser le parc privé à des fins sociales. Aussi, la production de logements conventionnés dans le parc privé rentre dans le décompte des logements conventionnés (au même titre que les logements conventionnés publics).

9.4.6 Prévention des expulsions locatives

Selon le Diagnostic territorial partagé à 360° du sans-abrisme au mal-logement du Doubs, en 2017, **498 nouveaux ménages ont reçu notification d'un commandement de quitter leur logement**. Cela représente 3,32 % de ménages de plus qu'en 2016, où ce nombre s'élevait à 482 ménages. En 2016, la majorité de ces ménages étaient des personnes seules (52%). 48 % de ces 482 ménages touchaient le Revenu de Solidarité Active ou l'Allocation de Solidarité Spécifique et 36 % percevaient un revenu ou une retraite.

9.4.7 Une amélioration de la prise en charge des femmes victimes de violences

Le bilan d'activité 2019 du Service Intégré d'Accueil et d'Orientation du Doubs (SIAO25) constate une amélioration de la prise en charge des femmes victimes de violences appelant le 115. Ainsi, le SIAO25 a comptabilisé 455 sollicitations dans le Doubs en 2017 et 691 en 2018, soit une augmentation de 34 %. Le département propose des solutions en hébergement d'insertion, hébergement d'urgence et en séjour en hôtel. Entre 2015 et 2017, les durées de séjour dans ces trois types de structure se sont allongées. Parmi tous ces dispositifs, l'accueil en hébergement d'insertion permet un meilleur accompagnement des femmes victimes de violence. En effet, ce type d'hébergement débouche davantage vers une sortie vers le logement, tandis qu'une part importante des femmes ayant séjourné en hôtel retournent à leur domicile.

9.5 Les gens du voyage

Bilan du PLH 2014-2021	Points d'appui	Points de vigilance	Enjeu(x)
GDV	<ul style="list-style-type: none"> • Une prospection foncière menée pour une mise en conformité prochaine avec SGDV 	<ul style="list-style-type: none"> • Un besoins en terrains familiaux et des situations de sédentarisation 	Réflexion à mener au-delà des objectifs du SGDV (offre en terrains fam., en accomp. social (PLAI AS))

9.5.1 L'offre actuellement disponible

La loi prévoit d'« inscrire les besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage vivant en résidence mobile, en fonction des besoins territorialement identifiés » au sein du programme local de l'habitat (PLH) afin qu'ils soient pris en compte et s'imposent ensuite aux plans locaux d'urbanisme (PLU). Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage est chargé de dresser la situation et de définir des orientations en la matière.

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Doubs a été adopté en janvier 2021 pour une période de 6 ans (2021-2026). Il succède au schéma 2013-2018, prorogé de deux années supplémentaires.

L'offre actuellement disponible dans le Grand Besançon se décompose comme suit :

- Aire d'accueil : 60 places en aire d'accueil réparties entre Besançon (40 places), Pirey (10 places) et Saône (10 places, l'aire étant actuellement fermée).
- Aire de grand passage : 280 places en aire de grand passage réparties sur Thise (80 places) et Marchaux-Chaufontaine (aire provisoire de 200 places).
- Terrains familiaux : 2 terrains familiaux locatifs à Besançon et Mamirole.

En l'état, Grand Besançon Métropole ne répond pas aux exigences du Schéma Départemental. En effet, le bilan du précédent schéma indique un nombre de réalisations inférieur aux prescriptions énoncées en 2013 :

- Non réalisation de l'agrandissement de l'aire de La Malcombe à hauteur de 5 places,
- Non réalisation de l'aire aire de grand passage à Champagny et Chemaudin-et-Vaux. Notons néanmoins l'engagement d'une étude sur ce sujet.
- Seul 1 terrain familial sur les 12 prescrits par le précédent Schéma réalisé à Besançon Montboucons.

La préconisation de réalisation de 12 terrains familiaux locatifs sur Grand Besançon Métropole au titre du schéma 2013-2018, établie au regard des besoins diagnostiqués lors de la révision du schéma 2007- 2012, n'avait pas été consolidée par la mise en place d'une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) permettant d'identifier les ménages ayant besoin de ce type d'habitat.

Outre l'absence de conformité aux objectifs, le Schéma relève une sous-utilisation de ces équipements :

- Le taux d'occupation des aires d'accueil s'élève à 45 % à Besançon, et à 37,8 % à Pirey.
- Une sous-utilisation de l'aire permanente de La Malcombe à Besançon : 6 emplacements utilisés sur 40.

D'après le Schéma Départemental, « la plupart des aires d'accueil sont impactées par le processus d'ancrage territorial de nombreux ménages, telle que l'aire de Baume-les-Dames et celle de Besançon (La Malcombe) avant le départ de nombreux ménages pour des raisons de conflits internes ».

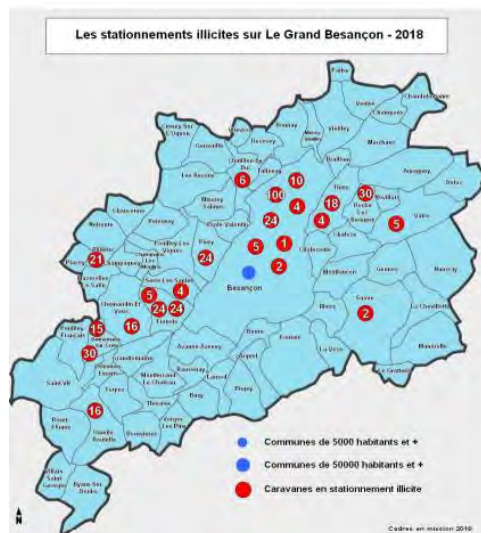
La gestion des deux aires de la Communauté urbaine a été confiée au groupe Hacienda. Les tarifs pratiqués sont similaires aux équipements situés à proximité de l'intercommunalité :

EPCI	Communes/ Tarifications	Tarifs des nuitées en € par emplacement	Montants des cautions en €	Prix du m ³ d'eau en €	Prix du Kwh d'électricité en €	Dates de création	Taux d'occupation 2017 (rappel)
Grand Besançon Métropole	Besançon	2,5	150	2,3	0,13	1985	45 %
	Pirey	2,5	150	2,3	0,13	2008	37,8 %

9.5.2 De nouveaux besoins exprimés

L'une des conséquences des problématiques rencontrées sur les aires d'accueil est l'apparition et la multiplication de phénomènes de stationnements illicites dans le département.

Comme précisé dans l'état des lieux du Schéma départemental, la répartition de ces 200 ménages sur et en dehors des équipements d'accueil varie considérablement au fil des mois et se traduit, entre autres, par de nombreux stationnements illicites. Selon le schéma, des cas de stationnement illicite de caravanes dans le Grand Besançon ont été répertoriés en 2018. Ceux-ci sont dus en grande partie au manque de places en aire d'accueil, lié notamment à la fermeture de l'aire de Saône, ainsi qu'au passage sur le territoire de groupes importants (150 à 200 caravanes).



Les ménages qui résident périodiquement en stationnement illicite, parce qu'ils ne souhaitent et/ou ne peuvent plus ou pas résider sur les aires permanentes d'accueil, sont évalués à environ 50 ménages.

Ces derniers s'installent, comme au cours de l'hiver 2018-2019, sur des emplacements tels que les abords des accès autoroutiers, ou sur des terrains privés comme à Franois et à Dannemarie-sur-Crête, ainsi que sur l'aire de grand passage de Thise. Par ailleurs, entre 30 et 50 ménages sont ancrés sur des emplacements illicites, tolérés ou non, sur le territoire de Grand Besançon Métropole (communes de Saône et de Mamirolle).

A travers une enquête menée auprès d'un échantillon de ménages en situation d'occupation illicite, il ressort un souhait de sécurisation des aires d'accueil existante, ainsi que l'accès à des terrains familiaux locatifs, et en maîtriser les caractéristiques juridiques et techniques principales.

A ce jour, les besoins portent sur des besoins en terrains familiaux (intégrés à des quartiers d'habitat résidentiel) et d'ancrage pour les familles en stationnement illicites. Notons que le dispositif « habitat spécifique » permet de faciliter le relogement de certains publics « atypiques » et difficiles à reloger : ferrailleurs, familles avec 6 enfants ou plus...

Le territoire doit faire face à une sédentarisation croissante des Gens du Voyage. Le modèle d'aire d'accueil, supposé être un accueil temporaire, ne répond plus aux besoins de ces ménages. La réponse aux besoins des familles sédentarisées peut se faire par plusieurs biais :

- **La création de terrains familiaux** : les terrains familiaux, contrairement aux aires d'accueil, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété. Réalisés à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales publiques ou privées, ces terrains familiaux constituent des opérations d'aménagement à caractère privé. Le terrain familial peut être desservi par des équipements publics (eau, électricité, assainissement) et comporter des constructions ou installations annexes. Notons que ces logements sont désormais décomptés au titre de la loi SRU.

Localement, les bailleurs sociaux ne sont aujourd'hui pas mobilisés sur les terrains familiaux : les deux qui existent sur Grand Besançon sont gérés en régie par les communes, dont l'un en cours de transfert de gestion vers la Communauté Urbaine.

- Logements adaptés dans le parc social. Le dispositif « Habitat Spécifique » permettrait d'amorcer un dialogue entre bailleurs, ménages concernés et travailleurs sociaux du territoire afin de développer des logements sociaux adaptés aux besoins de ces ménages.

La Communauté Urbaine a réalisé une nouvelle enquête sociale au 1^{er} semestre 2021 auprès des Gens du Voyage. Elle a succède à celle menée en 2014 et visait à évaluer les souhaits de sédentarisation des ménages. La précédente étude sur le sujet avait identifié une vingtaine de familles souhaitant se sédentariser, mais seulement une poignée semblait à l'époque mature pour franchir ce cap. La nouvelle étude fait ressortir une dizaine de familles potentiellement éligibles (volonté / capacité) à l'attribution de terrains familiaux.

« A Saône, sur un foncier appartenant à la Métropole, un site est occupé par des gens du voyage sédentarisés présentant quelques difficultés sociales. Cette aire d'accueil a été supprimée du schéma suite à des problématiques.

Ailleurs, d'autres familles sont également ancrées, mais demeurent peu intégrées et le dialogue semble difficile. 300 personnes sont dénombrées par l'association Gadjé financée par le conseil départemental pour domicilier les GDV.

9.5.3 Les prescriptions 2021-2026

Les prescriptions 2021-2026 inscrites dans le Schéma Départemental portent sur la mise aux normes de terrains existants, la création d'une aire de grand passage de 200 places en remplacement de celle existante et ayant vocation à être provisoire, ainsi que la création de 8 terrains familiaux pour répondre aux demandes des ménages en voie de sédentarisation.

Ensemble des dispositifs existants et prescrits par type d'équipement			
	Aires d'accueil	Aires de grand passage	Terrains familiaux locatifs
Existants	60 places	280 places	2 terrains
Prescrits		200 places	8 terrains de 2 à 4 places
Total	2 aires 50 places	1 aire 200 places	10 terrains 24 à 40 places

Source : Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Doubs 2020-2025

Le tableau ci-dessous territorialise les prescriptions inscrites au schéma :

Détail des dispositifs d'accueils existants, prescrits et préconisés par commune			
Commune	Dispositifs existants	Prescriptions 2020-2025	Préconisations 2020-2025
Besançon	Aire permanente d'accueil (40 places) + un terrain familial locatif	Mise aux normes de l'aire permanente d'accueil et des terrains familiaux existants + Création de 2 terrains familiaux locatifs (2 x 2 à 4 places)	1 ou 2 habitats adaptés
Pirey	Aire permanente d'accueil : 10 places	Travaux et mise aux normes de l'aire d'accueil	
Saône	Aire permanente d'accueil <i>fermée</i> : 10 places	Suppression de l'aire d'accueil	
Thise	Aire de grand passage : 80 places	Mise aux normes de l'aire de grand passage	Transformation en délestage après réalisation de l'aire de Champagne
Mamirolle	1 terrain familial locatif	Mise aux normes du terrain familial	
Saint-Vit		Création d'1 terrain (2 à 4 places)	
Ecole Valentin		Création d'1 terrain (2 x 2 à 4 places)	
François		Création d'1 terrain (2 à 4 places)	
Avanne-Aveney		Création d'1 terrain (2 à 4 places)	
Devecey		Création d'1 terrain (2 à 4 places)	
Marchaux-Chaufontaine	Aire de grand passage provisoire : 200 places	Suppression après création de l'aire de Champagne	
Champagney/Chemaudin-et-Vaux		Création d'1 aire de 200 places	Aire de délestage contiguë de 50 places
Autres communes			Identification de terrains de petit passage

Source : Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Doubs 2020-2025

L'identification du foncier constitue la première étape à franchir pour la réalisation de ces équipements. Dans le cadre des obligations en matière de terrains familiaux, Grand Besançon Métropole s'est rapprochée de chacune des communes concernées. Il ressort des échanges menés en 2020 :

- Besançon a proposé un terrain situé en zone constructible pour la création de deux terrains familiaux. Une délibération a été prise en ce sens courant 2020.

- Franois a identifié un terrain en zone constructible susceptible d'accueillir un équipement de ce type (PLAI adapté gens du voyage).
- Ailleurs, Devecey et Ecole-Valentin ont identifié des parcelles en zone N, tandis qu'à Saint-Vit et à Avanne-Aveney, la prospection foncière se poursuit en collaboration avec les communes.

Le STECAL est l'outil envisagé pour créer ces équipements en dehors des zones constructibles : il s'agit de secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des documents d'urbanisme et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

Synthèse des échanges avec les communes

PUBLICS SPECIFIQUES	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
* L'importance des réseaux de solidarité (familiale notamment) et des services d'aide à domicile dans le maintien à domicile des personnes âgées est soulignée à maintes reprises	Périphéries de Besançon : * De nombreuses structures (médicalisées ou non) * Enjeux de mise en conformité avec le SDAGDV pour certaines communes * Besoins en habitat jeune et étudiant
	Secteur structurant : * Besoins en structures et logements pour les personnes âgées
	Secteur intermédiaire : * Enjeu très marqué d'adaptation des logements

9. SYNTHÈSE

Constats

La vocation universitaire de Besançon comme facteur d'attractivité du territoire mais qui nécessite une réponse en logements adaptée aux besoins des jeunes

Des structures dédiées aux jeunes en nombre suffisant mais dont la configuration ne correspond plus forcément aux aspirations des jeunes.

Pour certains segments de l'offre (logement PLS, logements privés), des niveaux de loyer pas toujours adaptés au budget des jeunes

Une population de 75 ans et plus en augmentation avec des besoins à anticiper

Des personnes âgées qui restent le plus longtemps possible à domicile avec la problématique d'adaptation des logements et l'accès aux services et équipements

Un territoire bien équipé en structures pour personnes âgées mais une inadéquation entre les niveaux de prix et les revenus des ménages

Une précarisation des ménages, particulièrement au sein de Besançon

Des demandeurs de logements sociaux aux revenus très bas qui trouvent une réponse, notamment dans le parc ancien concentré dans les QPV, mais qui interroge sur la concentration de la pauvreté.

Des structures d'hébergement inégalement réparties sur le territoire, très concentrées dans la ville-centre.

Une prospection foncière menée pour une mise en conformité avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Une problématique de sédentarisation des gens du voyage et des besoins en développement d'une offre et en accompagnement de ces ménages

Enjeux

Développer une offre de logement adaptée au besoin des étudiants (petites typologies, locations/hébergement de courte durée, logements meublés, loyers abordables) et réfléchir stratégiquement à la localisation de cette offre.

Accompagner l'accroissement du nombre de personnes âgées sur le territoire en développant une offre mieux adaptée, tant sur le plan de l'adaptation des logements que du développement de structures d'hébergement abordables.

Evolution du modèle du tout individuel sur les secteurs hors Besançon et développement d'une offre à bas loyer dans le parc social et le parc privé conventionné très social.

Fluidification du passage des plus précaires de l'hébergement vers le logement.

Répondre aux obligations du Schéma départemental et anticiper sur les besoins à venir des ménages sédentarisés (offre en terrains familiaux, en accompagnement social, PLAI AS)

Annexe 1 : Synthèse des échanges avec les communes

Synthèse des échanges avec les communes

PARC LOCATIF SOCIAL ET ACCESSION SOCIALE	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
<ul style="list-style-type: none"> * Quelques bailleurs très présents : Néolia, Habitat 25 et GBH * 6 communes développent déjà des produits en accession sociale * 11 communes seraient intéressées pour développer des produits en accession sociale (BRS, PSLA, etc.) 	Périphéries de Besançon : <ul style="list-style-type: none"> * Accession sociale particulièrement développée * Quelques ventes HLM
	Secteur intermédiaire : <ul style="list-style-type: none"> * Tendance à la tension du parc (forte demande et faible rotation) * Intéressées par de l'accession sociale

LE PARC PRIVE	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
<ul style="list-style-type: none"> * Divisions de grandes maisons ou de fermes très développées (concerne 16 de 50 communes interrogées) * Enjeu de rénovation énergétique des logements anciens * Offre locative privée très éparse et souvent insuffisante quand elle existe 	Secteur structurant : <ul style="list-style-type: none"> * Nombreuses situations d'indécence et de vacance * Demande en locatif forte (le locatif sert de tremplin vers l'accession)
	Secteur intermédiaire : <ul style="list-style-type: none"> * Besoins en rénovation énergétique importants
	Secteur rural : <ul style="list-style-type: none"> * Petits volumes de locatif * Besoins en rénovation énergétique importants

DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET STRATEGIE COMMUNALE	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
Volonté d'attirer et/ou de maintenir les jeunes dans la commune par une diversification des produits	Périphéries de Besançon : <ul style="list-style-type: none"> * Attirent beaucoup de ménages bisontins, particulièrement travaillant au CHU * Défi du maintien des jeunes face à la hausse des prix
	Secteur structurant : <ul style="list-style-type: none"> * Volonté d'avoir un développement mesuré et sans à-coups
	Secteur intermédiaire : <ul style="list-style-type: none"> * Attirent beaucoup de jeunes ménages avec enfants en primo-accession
	Secteur rural : <ul style="list-style-type: none"> * Attirent beaucoup de ménages aisés et relativement âgés

MARCHES IMMOBILIERS ET FONCIERS	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
<p>* Les communes connaissent de nombreuses divisions parcellaires et lotissements. La tendance est donc à la baisse de la taille des parcelles, accentuée par la hausse des prix du foncier.</p> <p>* Quelques communes notent un regain d'attractivité avec le COVID</p> <p>* Beaucoup de jeunes familles en recherche de terrains à construire</p>	<p>Périphéries de Besançon :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Divisions parcellaires et lotissements en forte hausse
	<p>Secteur structurant :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Certains communes notent une concurrence avec les communes limitrophes à Grand Besançon Métropole * Diminution forte des tailles de parcelle suite à de nombreuses divisions parcellaires
	<p>Secteur intermédiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Nombreux lotissements

ATTENTES	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
<p>* Demande d'une meilleure communication sur les aides de Grand Besançon Métropole</p> <p>* Information sur les produits potentiels à développer (diversification)</p>	<p>Périphéries de Besançon :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Maîtrise de la hausse des prix et maintien des jeunes * Diversification de l'offre * Densification
	<p>Secteur structurant :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Soutien pour le développement d'une offre en habitat spécifique
	<p>Secteur intermédiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Intérêt pour développer de nouveaux produits
	<p>Secteur rural :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Aide de Grand Besançon Métropole pour assurer un développement raisonné de la commune

PUBLICS SPECIFIQUES	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
<p>* L'importance des réseaux de solidarité (familiale notamment) et des services d'aide à domicile dans le maintien à domicile des personnes âgées est soulignée à maintes reprises</p>	<p>Périphéries de Besançon :</p> <ul style="list-style-type: none"> * De nombreuses structures (médicalisées ou non) * Enjeux de mise en conformité avec le SDAGDV pour certaines communes * Besoins en habitat jeune et étudiant
	<p>Secteur structurant :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Besoins en structures et logements pour les personnes âgées
	<p>Secteur intermédiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Enjeu très marqué d'adaptation des logements

MOBILISATION DES OUTILS FONCIERS FREINS	
AU GLOBAL	PAR SECTEUR
<p>* Prise en main très inégale du PLU comme outil de stratégie foncière et de programmation</p> <p>* 17 communes mentionnent des limites naturelles à leur développement foncier (dolines, zones inondables, éboulements, zone humide, etc.)</p> <p>* L'EPF et GBH sont assez présents en soutien aux projets</p>	<p>Secteur structurant :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Bonne prise en main des outils de stratégie foncière et de programmation * Le manque de foncier communal et/ou de moyens limitent le développement communal
	<p>Secteur intermédiaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Très marquées par des limites naturelles au développement
	<p>Secteur rural :</p> <ul style="list-style-type: none"> * Manque d'outils d'action foncière * PLU parfois trop restrictifs

Annexe 2 : synthèse du bilan du PLH 2014-2021

Production de logements

	Points d'appui	Points de vigilance	Enjeu(x)
Planification	<ul style="list-style-type: none"> Des objectifs communaux prenant en compte une logique de bassin et d'équipement (communes ressources) 	<ul style="list-style-type: none"> Des objectifs « transcription des ambitions locales - somme d'intérêts particuliers » Des objectifs atteints voir dépassés dans les communes périphériques de Besançon et une ville centre en deçà 	Mise en cohérence stratégie habitat ville centre – reste de la communauté urbaine
Foncier hors Besançon	<ul style="list-style-type: none"> Traduction des objectifs dans les PLU via des zones AU1 	<ul style="list-style-type: none"> Des objectifs sans règle de densité se traduisant par de fortes consommations d'espaces naturels 	Hiérarchiser les fonciers à mobiliser pour le projet habitat
Foncier Besançon	<ul style="list-style-type: none"> Du foncier mobilisé par les opérateurs encadrés par des OAP Des terrains aménagés par la puissance publique sur la ville centre disponibles 	<ul style="list-style-type: none"> Des programmes avec une offre d'appartements monotypés (petits appartements PINEL et une part de LLS) 	Mobilisation des fonciers maîtrisés en faveur d'une offre neuve diversifiée et qualitative
Mixité sociale – Diversification - Offre LLS	<ul style="list-style-type: none"> Rééquilibrage de l'offre au sein de la ville centre (objectifs de production de LLS par quartier IRIS) Dynamique de développement en cours dans qq autres communes (St Vit) Traduction des objectifs dans les OAP des communes 	<ul style="list-style-type: none"> Les objectifs de production de LLS non atteints en dehors de Besançon Des coûts de production et de gestion du logt social hors Besançon dissuasifs / des seuils de taille d'op. rédhibitoires Une part de PLS non encadrée Un déficit de petits logements à bas coût 	Réflexion à l'échelle d'un bassin résidentiel sur les produits à développer (locatif social, accession sociale) les typologies, les formes d'habitat et les critères de territorialisation
Accession à la propriété	<ul style="list-style-type: none"> Une meilleure connaissance des ménages cibles (budgets / attentes) Des élus percevant l'enjeu d'attirer des familles avec enfants à scolariser 	<ul style="list-style-type: none"> Besançon perd des familles avec enfants au profit du reste de Grand Besançon Métropole mais aussi hors Grand Besançon Métropole Des terrains de plus en plus coûteux à proximité de Besançon mais accessibles au-delà de Grand Besançon Métropole 	

GTC, D'après séances de travail avec les services (juillet 2020), entretiens communaux (sept 2020) et bilan du PLH réalisé par l'AUDAB (Novembre 2020)

Développement de l'offre neuve et restructuration parc existant

	Points d'appui	Points de vigilance	Enjeu(x)
Montage d'opérations	<ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'un OFS intercommunal Mise en place de fiches dialogues pour amorcer la coopération avec les opérateurs HLM 	<ul style="list-style-type: none"> Une montée en puissance de l'OFS à assurer Des aides forfaitaires au logement social quelle que soit la part de fonds propres dans les programmes 	Donner aux élus une vision sur les produits, innovations, montages, procédures, prix de revient...
Réhabilitation parc social	<ul style="list-style-type: none"> Une bonne connaissance de la fragilité du parc par la mise en place d'outils cartographiques et un travail partenarial dans le cadre du NPNRU Une augmentation des réhabilitations en 2019 	<ul style="list-style-type: none"> Des objectifs de réhabilitation non atteints et des critères d'aides (trop?) ambitieux Des fonds européen ciblés sur des patrimoines plus dégradés que Grand Besançon Métropole 	Evolution des aides à la réhabilitation
Réhabilitation parc privé	<ul style="list-style-type: none"> le nombre de logements aidés a dépassé les objectifs initialement fixés PIG habiter mieux depuis 2014 OPAH St Vit Etude pré op OPAH RU en lien avec Cœur de Ville Une démarche enclenchée sur les copropriétés 	<ul style="list-style-type: none"> Un manque de lisibilité quant aux différentes aides et acteurs pouvant venir en aides aux ménages Un manque de communication autour de la démarche récemment enclenché sur les copropriétés dégradées 	Mettre en œuvre le POPAC, accompagner les OPAH
Précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> Succès des dispositifs PAMELA et AAPEL L'ADEME déploie localement un projet de service publique d'efficacité énergétique, opportunité de créer un guichet unique, avec un enjeu de coordination des dispositifs OPAH RU, Cœur de ville... 	<ul style="list-style-type: none"> Des aides encore méconnues par les opérateurs / un réseau d'opérateurs peu structuré Le PCAET fixe un objectif de traitement de 3000 logements / an sur Grand Besançon Métropole ... les moyens actuels permettent de traiter 800 logements / an 	Mener un travail partenarial avec le SLIME - PTRE (en interservices et en inter opérateurs) pour une montée en puissance des interventions

GTC, D'après séances de travail avec les services (juillet 2020), entretiens communaux (sept 2020) et bilan du PLH réalisé par l'AUDAB (Novembre 2020)

Développement de l'offre neuve et restructuration parc existant

	Points d'appui	Points de vigilance	Enjeu(x)
Démunis	<ul style="list-style-type: none"> Participation de Grand Besançon Métropole reconnue (financement de 2 associations, dispositif d'habitat spécifique jugé pertinent, commission habitat spécifique qui permet la rencontre de l'ensemble des acteurs) 	<ul style="list-style-type: none"> Une production en habitat spécifique qui ne remplit pas ses objectifs Faible nombre de LCTS 	<p>Mobiliser le conventionnement privé, aboutir la réflexion « Chez soi d'abord »</p>
Jeunes	<ul style="list-style-type: none"> Une demande soutenue 	<ul style="list-style-type: none"> FJT : des chambres qui ne répondent plus au besoin Des projets financés en PLS aux loyers élevés 	<p>Un enjeu de restructuration de l'offre existante</p>
Etudiants	<ul style="list-style-type: none"> Meilleure connaissance de ce public via le financement OTLE et l'observatoire Création de places dans les projets récents 	<ul style="list-style-type: none"> CROUS : des chambres qui ne répondent plus au besoin Des projets financés en PLS aux loyers onéreux / Projet résidence CROUS Déclassement Pinel 	<p>Intégrer les aspirations des étudiants dans les projets (restructuration / dev)</p>
Personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> Un approfondissement de la connaissance de ce public par des études. Un accompagnement des communes pour développer des projets intergénérationnels (dont la mise en place des fiches bailleurs) 	<ul style="list-style-type: none"> Absence de coopération Grand Besançon Métropole avec MDPH et CCAS 	<p>Travailler avec les communes et opérateurs au développement de l'offre</p>
GDV	<ul style="list-style-type: none"> Une prospection foncière menée pour une mise en conformité prochaine avec SGDV 	<ul style="list-style-type: none"> Un besoins en terrains familiaux et des situations de sédentarisation 	<p>Réflexion à mener au-delà des objectifs du SGDV (offre en terrains fam., en accomp. social (PLAI AS))</p>
Gouvernance	<ul style="list-style-type: none"> Un budget en fonds propres conséquent + DAP Un décloisonnement progressif des services de Grand Besançon Métropole 	<ul style="list-style-type: none"> Grand Besançon Métropole intervient auprès des communes au coup par coup – Guichet financement 	<p>Positionner Grand Besançon Métropole comme animateur d'une stratégie d'ensemble (insertion urbaine, diversité des programmes)</p>

GTC, D'après séances de travail avec les services (juillet 2020), entretiens communaux (sept 2020) et bilan du PLH réalisé par l'AUDAB (Novembre 2020)



Programme Local de l'Habitat Orientations

Table des matières

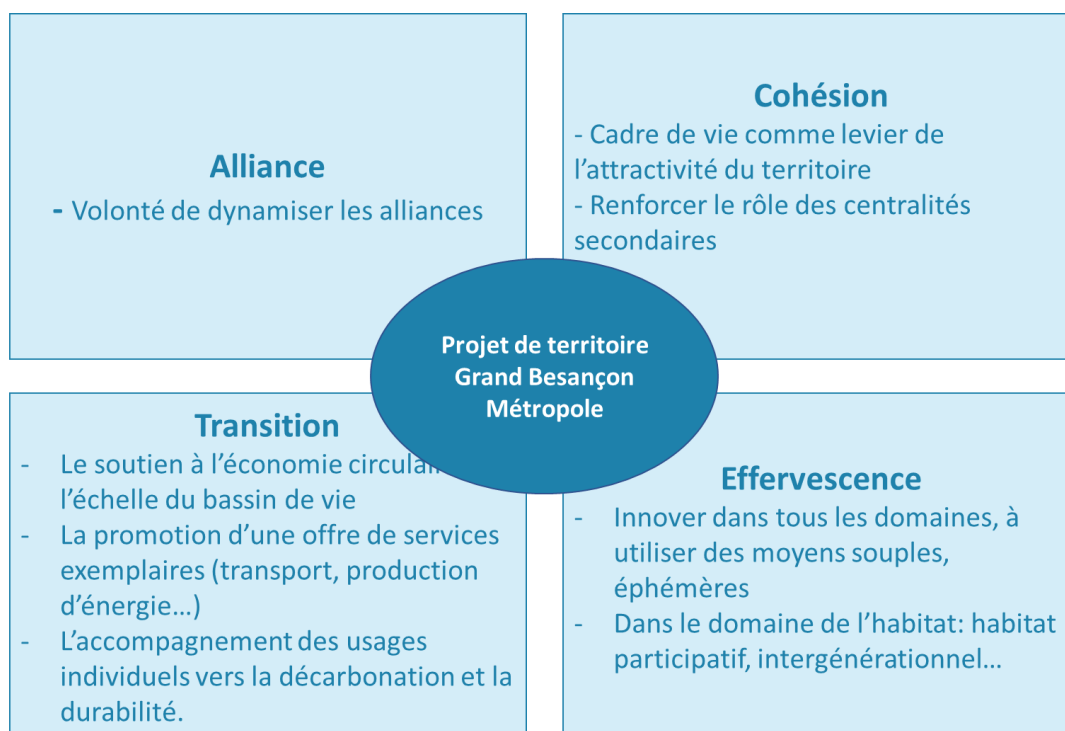
Préambule	2
Le projet de territoire de Grand Besançon Métropole	2
La démarche d'élaboration des orientations du PLH	2
1. Les orientations en matière de politique locale de l'habitat	4
Du diagnostic aux orientations	4
Orientation 1 : Recréer des parcours résidentiels complets	5
Orientation 2 : Réinvestir le parc existant	8
Orientation 3 : Intégrer l'habitat dans son environnement et renforcer l'articulation entre le projet de territoire et les outils	10
Orientation 4 : Renforcer la capacité d'ingénierie de Grand Besançon Métropole	15
Le choix d'un scénario de développement pour 2029	16
Les principes de définition d'un scénario prospectif	16
Tendances récentes et perspectives de construction	19
Le scénario tendanciel	21
Le scénario à 1000 logements, en lien avec les objectifs du SCOT	22
Le scénario à 750 logements, du porter à connaissance de l'Etat	22
Le scénario médian à 900 logements par an	23
Synthèse des scénarios	24
Les principes de territorialisation des objectifs	26
Les préconisations du SCOT	26
Le potentiel en projets pré-identifiés pour le futur PLH	27
La répartition indicative des objectifs par bassins pour le PLH	28
La prise en compte des enjeux de rattrapage SRU et des enjeux de mixité sociale	30

Préambule

Le projet de territoire de Grand Besançon Métropole

Premier acte du projet de territoire de Grand Besançon Métropole, le PLH 2023-2029 doit être abordé comme un **PLH « de transition »** : il s'agit de maîtriser progressivement la production de logement pour répondre aux exigences en termes de qualité d'opération et de moindre consommation foncière sans remettre en cause les dynamiques engagées par la communauté urbaine en faveur d'une plus grande attractivité.

La question de l'habitat doit être traitée en cohérence avec les grands principes de développement de Grand Besançon Métropole inscrits dans le Projet de Territoire :



La démarche d'élaboration des orientations du PLH

A la suite du comité de pilotage qui s'est tenu le 21 mai 2021 et au cours duquel le diagnostic du PLH a été validé Grand Besançon Métropole, les communes membres et les partenaires associés, la réflexion s'est poursuivie autour des orientations du PLH.

Pour rappel : « *Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement... Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent* ». ¹

¹ Article L302-1 du CCH

Ces orientations traduisent le projet politique de la Communauté Urbaine en lien avec sa compétence en matière d'habitat :

- Sur le plan qualitatif : quelles sont les priorités sur lesquelles Grand Besançon Métropole souhaite intervenir en matière d'habitat dans les 6 années à venir ?
- Sur le plan quantitatif : quels sont les objectifs de production de logements neufs qui permettent de répondre aux besoins identifiés ?

L'élaboration du PLH s'appuie sur une concertation à plusieurs niveaux, avec les services de la Communauté Urbaine (en charge du SCOT et du PLUI), l'Agence d'Urbanisme, les élus (webinaire du 16 juin 2021), les partenaires et les communes (ateliers du 23 juin 2021).

Les orientations qualitatives ainsi que les travaux sur les scénarios de développement du territoire ont été présentés lors du comité de pilotage du 4 novembre 2021.

1. Les orientations en matière de politique locale de l'habitat

Du diagnostic aux orientations

Le diagnostic du PLH a mis en avant les points saillants suivants :

- Un territoire qui a livré 1200 logements par an entre les deux derniers millésimes de recensement,
- Mais une production monotypée (logements en investissement locatif sur la ville centre et pavillons de plain-pied ailleurs)...
- ... qui ne permet pas un maintien des familles actives avec enfants à l'échelle de Grand Besançon Métropole...
- ... un marché pour les jeunes familles qui se développe en troisième couronne dans les EPCI limitrophes de Grand Besançon Métropole,
- Une offre neuve en Pinel ayant fortement concurrencé le parc locatif ancien et favorisé le 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,
- Une pression qui s'établit sur les petits terrains en détachement face au ralentissement de la production publique en terrain à bâtir et à destination d'opérations nouvelles sur la ville de Besançon,
- Des potentialités foncières présentes sur le territoire, autorisées par les PLU en vigueur, et qui s'inscrivent à l'échelle de deux PLH.

Ces enjeux ont été retranscrits sous forme d'orientations :

- 1) Recréer des parcours résidentiels complets,**
- 2) Réinvestir le parc existant,**
- 3) Intégrer l'habitat dans son environnement et renforcer l'articulation entre les projets de territoire et les outils,**
- 4) Renforcer la capacité d'ingénierie de Grand Besançon Métropole.**

Orientation 1 : Recréer des parcours résidentiels complets

Enjeux	Orientation 1
Accentuer l'offre intermédiaire à destination des familles et des salariés primo-accédants afin de limiter leur report en dehors du territoire.	Recréer des parcours résidentiels complets
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	

Le diagnostic du PLH a fait émerger plusieurs critères d'inadéquation entre l'offre de logements sur le territoire et les besoins des ménages de GBM, à la fois en termes de typologies, de répartition géographique de l'offre ou encore de niveaux de loyer. Il convient donc de développer une offre en adéquation avec les besoins des ménages à chaque étape de leur parcours afin de fluidifier leur trajectoire résidentielle. Par le passé, beaucoup de logements ont été produits en défiscalisation Pinel (petits logements locatifs en mono production), concurrençant très fortement le parc locatif privé en immeuble ancien. Beaucoup de logements ont également été produits en lotissement, dans des formes qui ne correspondent pas toujours à des modèles de sobriété foncière.

Malgré un niveau de production relativement important, un phénomène marqué de report des familles de GBM vers les intercommunalités limitrophes est observé, particulièrement au moment de leur primo-accession, afin de bénéficier de marchés plus abordables. Le fléchissement de l'offre de fonciers à aménager et de terrain à bâtir, constaté depuis 2017, implique une inflation des marchés, y compris du redécoupage foncier issu de l'initiative de propriétaires privés, qui exclut ces ménages primo-accédant du territoire. Un travail d'anticipation des prix de sortie des nouvelles opérations prenant en compte le budget de ces familles et l'adaptation des produits développés en conséquence permettrait de mieux **maintenir ces familles en primo-accession sur le territoire.**

Le territoire doit également faire face à une demande soutenue **de petits ménages** de plus en plus présents sur GBM.

La situation de Besançon est spécifique dans la mesure où la ville centre dispose d'une taille moyenne des ménages très faible de 1,8 personne. L'enjeu pour la ville centre est donc de conserver et regagner des familles, notamment en primo accession.

Dans les autres communes de l'agglomération, le profil des ménages est à la base plus familial et par la conjugaison de phénomènes de décohabitations, de séparations et de vieillissement, les besoins liés au desserrement des ménages sont forts et croissants. Les petits ménages sont de plus en plus nombreux sur le territoire alors même que l'offre en petits logements est très concentrée sur le parc locatif privé de Besançon.

Dans le parc social, c'est sur les petites typologies que la tension est la plus forte. Dans la ville-centre et plus ponctuellement dans le reste de l'agglomération, **développer l'offre en petits logements sociaux** (T1/T2) permettra de fluidifier les parcours des ménages à des moments clés de leur trajectoire résidentielle (décohabitation, séparation, etc.).

En complément il convient également de diversifier le segment locatif social, dont la grande majorité des logements sont des T3-T4 **par une offre de grands logements**, afin de répondre à la demande de grands ménages, moins volumineuse mais difficile à satisfaire.

Le PLH doit permettre de couvrir la question des besoins en logement de l'ensemble de la population, avec une **attention particulière aux ménages pouvant rencontrer des difficultés spécifiques à accéder à un logement et à s'y maintenir**, dont notamment les jeunes, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les personnes mal-logées et/ou en situation de précarité et les gens du voyage.

Tout d'abord, la structure actuelle du parc de logements alimente une **concentration des ménages cumulant des fragilités socio-économiques** dans la ville-centre – qui concentre une grande partie de l'offre sociale – et à l'intérieur de cette dernière au sein des vieux quartiers d'habitat social où les loyers sont les plus abordables. Ainsi, il apparaît nécessaire de **développer une offre adaptée aux capacités financières de ces ménages tout en rééquilibrant cette offre sur tout le territoire**.

Concernant les publics jeunes et les personnes âgées, le diagnostic du PLH fait état d'un **nombre d'étudiants et de personnes âgées en hausse sur le territoire qui génère des besoins spécifiques** supplémentaires sur GBM. Pour les étudiants, il s'agit notamment de développer une offre en petites typologies et plus abordable dans le parc ordinaire et de rapprocher les structures spécifiques des polarités connectées aux établissements d'enseignement supérieur. Pour les plus âgés, des besoins existent en termes d'adaptation des logements à la perte d'autonomie et de développement d'une offre en structure plus abordable. De même, si les personnes âgées en perte d'autonomie sont mentionnées, les personnes en situation de handicap ne sont pas évoquées. **De manière plus globale, la question de l'adaptation du parc existant à la perte d'autonomie engage le programme d'actions à encourager l'innovation dans le parc de logements existants et neuf à programmer**.

Enfin, il s'agit de répondre aux obligations du Schéma Départementale d'Accueil et d'Hébergement des Gens du Voyage notamment par le **développement de logements et terrains adaptés aux ménages souhaitant se sédentariser sur le territoire** et en apportant à ces ménages un accompagnement spécifique.

Pistes d'action² :

- Anticiper les prix de sortie des opérations neuves afin de maintenir une offre pour les primo-accédants,
- Développement de produits en accession abordable (PSLA, BRS, etc.),
- Développement du parc social et du parc privé conventionné très social hors Besançon,
- S'appuyer sur les logements communaux afin de développer une offre à loyers maîtrisés dans les communes périphériques,
- Renforcer les partenariats avec des acteurs clé (associations, CROUS, Habitat et Humanisme, etc.) afin de mieux connaître les besoins des publics spécifiques et d'avoir des retours d'expérience sur ce qui se fait déjà,
- Soutenir le développement de solutions logement et de produits innovants : habitat inclusif, structures spécifiques, habitat intergénérationnel, logements en BRS, etc,
- Améliorer la coordination entre le PLH et le PDALHPD.

² Les pistes d'actions sont issues des ateliers réalisés en juin 2021 avec les partenaires du territoire.

Orientation 2 : Réinvestir le parc existant

Enjeux	Orientation 2
Lutter contre la vacance (9% des RP), en particulier celle de longue durée.	Réinvestir le parc existant (privé et public)
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 (AAPL et PAMELA) et permettre l'atteinte des objectifs fixés par le PCAET.	
Mener un travail partenarial avec le SLIME (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.	

Le réinvestissement du parc existant répond à différents enjeux mis en évidence par le diagnostic : **lutter contre la vacance, garantir la mise en œuvre des dispositifs** de type Action Cœur De Ville, adapter le dispositif du permis de louer, mettre en place les dispositifs ANAH (OPAH, POPAC et veille au bon fonctionnement des nouvelles formes de copropriétés dans le privé notamment suite aux cessions HLM), **améliorer et réhabiliter le parc social** notamment dans le domaine des économies d'énergie, **soutenir les communes dans leur volonté de réinvestir le parc communal** et enfin faire évoluer les aides de GBM afin de répondre au plus près à ces enjeux.

Lutte contre la vacance

Malgré l'instabilité des données, en fonction des sources utilisées, il existe **une vacance marquée** sur la ville-centre de Besançon, principalement sur les quartiers Boucle et Battant qui connaissent une part importante de logements vacants depuis plus de deux ans. La vacance de longue durée concerne plus particulièrement les petits logements. A Battant, la vacance est à mettre en lien avec celle des cellules commerciales situées en RDC.

On constate également qu'un quart des logements sont vacants 1 an après la transaction, ce qui peut indiquer une difficulté à réaliser les travaux par les nouveaux acquéreurs.

Certains centre-bourgs de Grand Besançon Métropole sont également concernés par cette problématique : problèmes de succession, d'inadaptation des logements aux besoins d'aujourd'hui...

Ces divers constats ont amené Grand Besançon Métropole à mettre en œuvre **une gamme d'outils de lutte contre la vacance et le logement indigne**, incluant des interventions coercitives sur des

immeubles vacants à valeur de symboles, la mise en place du permis de louer au printemps 2021 à Besançon, la taxe d'habitation sur les logements vacants ou encore l'OPAH-RU. La mise en place de ces dispositifs s'inscrit dans une volonté de créer un effet multiplicateur entre les aides de GBM, celles du Département du Doubs, le dispositif d'incitation fiscale Denormandie et les aides d'Action Logement via le Plan d'Investissements Volontaires.

Alors que les dispositifs mis en place pour lutter contre la vacance sont nombreux, les outils de suivi et d'évaluation manquent pour objectiver les résultats de chacun et identifier les dispositifs à poursuivre et ceux qui demandent à évoluer.

Amélioration énergétique

Dans un objectif global de transition énergétique et afin de réduire la précarité énergétique des ménages, des actions en faveur de l'amélioration énergétique du parc de logements du territoire sont mises en œuvre. Le PCAET fixe un objectif de 3000 logements à traiter d'ici à 2024 par le biais de rénovations mais également de démolitions.

Plusieurs outils et dispositifs sont mis en place afin de d'améliorer les performances énergétiques du parc de logements sur le territoire. **Un rapprochement avec la Maison de l'Habitat du Doubs est à envisager afin de mettre en place le guichet unique de la rénovation énergétique**, en s'inscrivant dans le cadre du futur dispositif de contractualisation avec l'Etat.

Pour ce qui est de la production neuve, un cahier de prescriptions architecturales et environnementales a été élaboré par la ville de Besançon et est en cours d'approbation par les services de GBM. Il a pour but de privilégier entre autres l'usage de certains matériaux, notamment biosourcés, ou encore d'encourager le développement de logements performants énergétiquement.

Pistes d'action³ :

- Améliorer significativement la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs OPAH-RU, ORI, Cœur de Ville
- Investiguer de nouveaux champs d'actions, notamment envers les copropriétés avec la mise en œuvre du POPAC
- Développer des outils de suivi et d'évaluation afin de mieux comprendre les raisons de la vacance de logement sur le territoire et de mesurer l'efficacité des outils déjà mis en œuvre
- Mobiliser différents montages, dont l'Organisme Foncier Solidaire, sur des ensembles dégradés afin de réaliser des opérations d'acquisition-amélioration
- Inciter le développement de l'intermédiation locative et communiquer auprès des propriétaires sur le sujet
- Aboutir la mise en place du guichet unique pour la rénovation énergétique
- Réfléchir à une déclinaison territorialisée au-delà de Besançon de certains outils comme le permis de louer ou le cahier de prescriptions architecturales et environnementales

³ Les pistes d'actions sont issues des ateliers réalisés en juin 2021 avec les partenaires du territoire.

Orientation 3 : Intégrer l'habitat dans son environnement et renforcer l'articulation entre le projet de territoire et les outils

Enjeux	Orientation 3
Privilégier les projets économes en foncier, bien insérés architecturalement (notamment dans les petites communes) et/ou en acquisition/amélioration	Intégrer l'habitat dans son environnement et renforcer l'articulation entre le projet de territoire et les outils.
Faire évoluer le mode de production, aujourd'hui essentiellement tourné vers la maison individuelle et consommateur d'espace	
Encourager l'innovation dans le logement afin qu'il s'adapte à l'évolution des besoins (modularité, pièce en plus, habitat participatif...)	
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	
Profiter de la simultanéité des procédures (révision/élaboration) pour écrire un projet de développement ambitieux, et ce à travers des outils cohérents et un décroisement des services	
Garantir des aménités urbaines suffisantes pour toutes les opérations en dehors de la ville-centre (commerces, équipements de proximité..)	
Construire autour des pénétrantes vertes pour favoriser les couloirs d'aération et ainsi réduire les îlots de chaleur.	
Positionner Grand Besançon Métropole comme animateur d'une stratégie d'ensemble (insertion urbaine, diversité des programmes, optimisation foncière).	

Étant donnée l'**urgence climatique** à laquelle l'humanité fait face et dont il est fait état notamment dans les rapports du GIEC et de l'IPBES (70 % des solutions de réduction des émissions de gaz à effet de serre dépendent des collectivités locales), Grand Besançon Métropole souhaite s'inscrire en tant que collectivité modèle dans la **prise en compte des enjeux climatiques**, du respect de l'environnement et de la biodiversité. Ainsi, GBM et sa ville centre Besançon, capitale européenne de la biodiversité, **souhaite soutenir l'économie circulaire à l'échelle de son bassin de vie**, et être **exemplaire dans l'adaptation de ses services** aux enjeux environnementaux et énergétiques : modes de transport, habitat évolutif...

Parmi ses objectifs figure la mise en œuvre du Plan Climat (PCAET) pour devenir un territoire à énergie positive (TEPOS) d'ici 2050 en combinant **baisse des consommations d'énergie, baisse de l'utilisation des énergies fossiles et augmentation de l'utilisation d'énergies renouvelables**.

Il s'agit de créer également de **l'activité économique**, avec à la clé 1 000 emplois dans la rénovation énergétique de l'habitat et des bâtiments.

En termes d'habitat, plusieurs enjeux importants sont apparus à travers le diagnostic du PLH : des enjeux d'attractivité certes mais aussi la nécessité de faire évoluer l'offre de logements et prendre en compte les pratiques émergentes en matière de formes, d'usages, de techniques et de matériaux utilisés.

L'Etat a rendu obligatoire l'intégration d'un volet foncier dans les PLH. En plus du travail de recensement des projets de construction, il a été réalisé en concertation avec les communes une identification de périmètres de réflexion foncière, au sein desquels un gisement foncier, mutable, à plus ou moins long terme, pourrait être mobilisable.

Sur la base de cette identification du gisement foncier, il s'agit d'initier les bases d'une stratégie foncière dans le cadre de la mise en œuvre du futur PLH, en cohérence avec les futures orientations du SCOT, les PLU en vigueur et qui devra être traduite dans le futur PLUI. Le territoire devra s'orienter vers une politique foncière affirmée afin de :

- Organiser et orienter les mutabilités dans le tissu en diffus en mobilisant les outils adaptés (OAP et PAPAG dans les PLU, cahier des charges de cession, DPU...) et amener des possibilités de négociation avec les propriétaires, dans l'intérêt général de répondre aux besoins en logements de la population,
- Saisir certaines opportunités de mutation dans la trame existante (grand terrain par exemple) afin de rénover/réhabiliter ou créer une offre nouvelle adaptée en fonction de la commune,
- Constituer des capacités foncières publiques plus importantes pour disposer à terme d'une capacité à agir et influencer sur le marché, pour planifier et anticiper, mais aussi pouvoir être partie prenante d'opérations groupées avec des privés,
- Peser sur les programmes afin de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus jeunes ou les plus âgés, sous la forme par exemple de projets mixtes dans leurs destinations et fonctions, en s'appuyant sur une plus grande articulation entre les acteurs.

Une orientation qui nécessite un engagement plus fort du territoire sur le foncier, la mise en place d'une stratégie foncière, traduite à l'échelle des communes

Un territoire qui doit s'organiser et mieux anticiper sur les mutations à venir

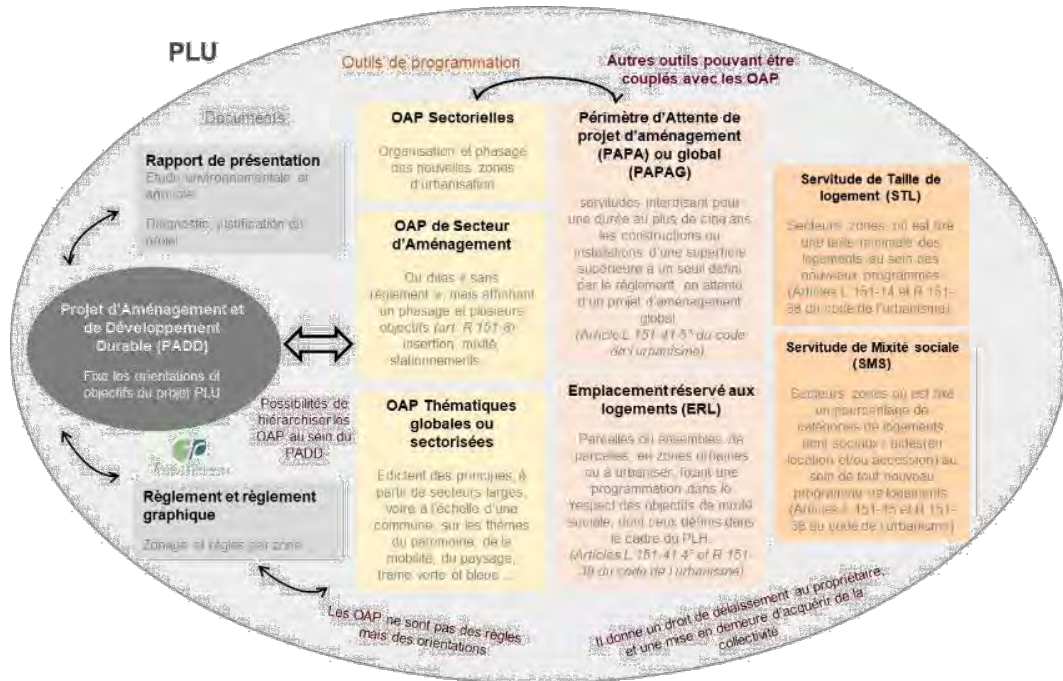
Cette stratégie dans sa mise en œuvre est déclinée en 3 axes d'actions nécessaires.

- 1. Un axe de renforcement des documents d'urbanisme** sur les aspects d'outils de programmation, d'anticipation et de maîtrise foncière.

Outre les OAP, il s'agit de :

- Mobiliser les outils complémentaires de Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) et global (PAPAG),
- Inscrire des intentions de programmes de logements mixtes sur des espaces structurants et stratégiques (ER 100% Logements / logements aidés) y compris pour des objectifs de maintien d'une offre en logements familiaux (ER taille de logement),
- Faire évoluer les servitudes de mixité sociale (SMS) en intégrant une part pour le développement de l'accession sociale / aidée,
- Renforcer le nombre d'OAP au sein des secteurs sous tension, et en établir une hiérarchisation en lien avec les PADD des PLU,
- Intégrer dans les règles du PLU les règles complémentaires nouvelles inhérentes aux questions de préservation des espaces de fraîcheur en cœur d'îlot, en fond de parcelle (jardins), d'une

part paysagère à conserver par parcelle, de « pleine terre » et de « coefficient de biotope », de gestion des stationnements à la parcelle



S'ajoutent à cela, les outils fiscaux et de participation financière en lien avec les projets, via la mise en place de PUP – Projet Urbain Partenarial, qui peuvent concerner plusieurs site/projet (PUP Multi-site) et de TA / TA majorée, qui peuvent également varier en fonction des secteurs, des projets.

Un PLH qui doit initier de nouvelles pratiques et modes de faire, avec une perspective de maintien de l'accessibilité de certains publics (jeunes et anciens) au territoire

Un 2nd axe porte sur :

- Un axe de renforcement de l'action foncière de maîtrise publique** afin de mieux organiser les développements sur des entités, espaces stratégiques, mais également pouvoir disposer de possibilité de consultation, de mise en concurrence des opérateurs sur des projets d'ensemble, voire multi-sites. La traduction de cette volonté de renforcement de la maîtrise publique des projets pourra s'établir selon différentes entrées :

- **Par la question des prix, et plus particulièrement des prix de sortie « maîtrisés ».**

En effet, l'un des enjeux du territoire, bénéficiant d'un attrait en prix par les effets de marchés, est de disposer d'une offre logements neufs à prix contenu, inscrits au sein de programme résidentiel et bénéficiant bien souvent d'un environnement paysager et naturel préservé.

L'un des objectifs du PLH est de pouvoir poursuivre et maintenir une offre à prix contenu et maîtrisé via le développement de l'accession sécurisée (sociale – BRS) mais également via la recherche de prix de sortie VEFA plafonnés.

- Pour ce faire, l'un des leviers est **le renforcement de la maîtrise foncière publique en amont.**

Cela porte sur la nécessité de **traduire le volet foncier constitué pour le futur PLH en programme d'action foncière.**

Le volet foncier a établi une liste de projets ciblés en priorité au sein du PLH, dans sa mise en œuvre et l'atteinte des objectifs

Le volet foncier a constitué une base de travail et de réflexion avec les démarches d'élaboration des nouveaux cadres de référence pour le territoire (PLUi, SCOT). Il s'agit de poursuivre ce travail avec les opérateurs fonciers et acteurs publics de l'aménagement sur le territoire. Ainsi, une articulation plus forte entre le développement d'une anticipation de maîtrise foncière publique et la mobilisation, le développement de l'offre en accession aidée, sera également à construire au sein des nouveaux référentiels de montages (charges foncières) des projets.

Dans un objectif de renforcement sur le territoire d'un habitat plus respectueux de l'environnement et d'apport d'une identité renforcée de qualité de vivre et d'habiter en lien avec les atouts paysagers et naturels, le PLH doit également contribuer au développement d'une offre en habitat intermédiaire, s'inscrivant entre l'habitat individuel et le collectif urbain.

Cet habitat privilégiant les accès individualisés au logement, et les espaces extérieurs, tout en privilégiant des formes plus denses et compactes, permet d'entrevoir effectivement une insertion plus qualitative, conciliant maintien de l'apport naturel et résidentiel au sein de tissus plus urbains.

Un PLH qui doit amener le territoire à mobiliser plus fortement ses partenaires, à mutualiser ses capacités d'ingénierie

Un 3ème et dernier axe qui vise à :

3. Un axe de renforcement des partenariats et de l'ingénierie entre commune, GBM et partenaires (EPF, OFS, ...)

- Disposer d'une vision commune des productions engagées = suivi des projets ciblés par le PLH, support volet foncier,

Un volet foncier, et sa traduction programmatique en projet pour le PLH, qui pourra se transformer en Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)

- Echanger sur les outils et les possibilités de participation des programmes immobiliers en habitat aux équipements = renforcement des outils de programmation et de participation au sein des nouveaux programmes,

Poser la question de l'ensemble des dispositifs / outils fiscaux (TA, PUP, ...).

- Contribuer au renforcement des actions partenariales, à l'action foncière de maîtrise publique sur le territoire = convention EPF / Communes / GBM, montée en puissance de l'OFS ...

Inscription d'un suivi des actions /projets de traitement de friches, d'ilot urbains, d'ensemble en renouvellement urbain, d'efforts d'optimisation foncière via de nouvelles approches de projets = perspective de constitution de la trajectoire en lien avec les questions de ZAN

- Formaliser un temps de rencontre sur les questions de projet et d'urbanisme au sein de GBM avec les partenaires, les communes.

4. Un volet foncier constitué qui pourra servir de base à l'établissement d'un dispositif d'observation « habitat – foncier »

La réalisation du volet foncier du PLH a permis de constituer une 1ère base foncière sous SIG à l'échelle du territoire, qui a apporté une vision globale et partagée des enjeux de programmation.

Ce travail a permis d'identifier les projets à court, moyen et long terme pré-fléchés par les communes au sein de leur document d'urbanisme, mais également les possibilités complémentaires de mutations dans le diffus pouvant découler d'initiatives privées dans les années à venir.

Tout au long de la mise en œuvre du futur PLH, ce travail et cette base pourront être complétés et confortés avec les éléments nouveaux et complémentaires de programmes en logement. Il s'agira de capitaliser l'ensemble de ces informations au sein d'un observatoire du foncier et de l'habitat permettant de :


- Disposer d'un dispositif de suivi et d'observation des mutations foncières en lien avec les projets du territoire (connaissance partagée),
- Identifier les évolutions de marchés fonciers sur les espaces infra-communaux en lien avec les outils mobilisés par les communes au sein de leur document d'urbanisme (connaissance améliorée),
- Mettre en perspective et croiser les éléments constitués avec d'autres dispositifs de suivi existants (exploitation des DIA par les communes, instruction des permis de construire et d'aménager ...),
- Animer et amener un espace d'échanges sur ces questions avec les services techniques des communes, des partenaires de la construction et du foncier (dont les principaux bailleurs du territoire) via l'observatoire du PLH, d'une rencontre annuelle (journée du PLH) ou des temps de travail (groupe foncier),
- Initier des temps réguliers d'état et de suivi des projets et mutations en lien avec les objectifs du PLH,
- Préparer et apporter les éléments nécessaires (connaissance prospective) à l'organisation d'une action foncière publique, qu'elle soit dans une perspective de reconstitution de réserves foncières pour les communes ou de maîtrise de fonciers stratégiques en cœur de bourg.

Pistes d'action⁴ :

- Penser la modularité, l'agencement et l'adaptation des logements au télétravail, à l'évolution des besoins des ménages,
- Développer les équipements et services mutualisés des résidences (bornes IRVE, locaux communs, jardins partagés),
- Les formes d'habitat compactes peuvent être pensées pour maîtriser la densité des opérations et préserver la pleine terre, espaces extérieurs et des jardins ou assurer une végétalisation des toitures terrasses,
- Repenser l'équipement des résidences / la conception des logements en faveur de la transition écologique (réseau de chaleur, récupération de l'eau, architecture bio climatique, logement passif, disposition des logements et éviter la création d'îlots de chaleur pour améliorer le confort d'été),
- Développer les filières locales / circuits courts,
- Développer certains outils de maîtrise foncière afin d'encadrer le développement du parc (DPU, ZAC, AMI, etc.),
- Mise en place d'outils coercitifs pour limiter la croissance de la vacance comme par exemple la taxe d'habitation sur les logements vacants,
- Renforcer les partenariats avec les acteurs clé : EPF, OFS, promoteurs, etc.,
- Développer un outil de connaissance et de suivi des gisements fonciers,
- Compléter l'Observatoire de l'habitat avec le volet foncier et en faire un outil à la disposition des communes.

⁴ Les pistes d'actions sont issues des ateliers réalisés en juin 2021 avec les partenaires du territoire.

Orientation 4 : Renforcer la capacité d'ingénierie de Grand Besançon Métropole

Enjeux	Orientation 4
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	

A travers sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, GBM est l'entité référente pour la mise en œuvre du PLH sur son territoire, ce qui implique qu'il sera responsable de l'animation du dispositif auprès des communes et des partenaires pour les 6 années à venir.

GBM aura ainsi un rôle important de mise en lien des différents acteurs et **d'animation de la dynamique partenariale** en lien avec le PLH. Vis-à-vis des communes, GBM pourra jouer un **rôle de soutien en ingénierie** pour la mise en œuvre des actions prévues dans le cadre du PLH en apportant un accompagnement et des connaissances en matière de montages, de procédures, ou encore d'expérimentation de produits innovants.

Ainsi, il s'agit de faire de l'intercommunalité non pas un acteur simplement financeur de la politique intercommunale de l'habitat mais bien plutôt un acteur capable d'impulser, de soutenir et de mettre en cohérence les **différents projets en lien avec l'habitat** sur le territoire.

Pistes d'action⁵ :

- Restructuration financière et en ressources humaines du service habitat afin d'optimiser les moyens
- Animation de temps d'échanges réguliers avec les partenaires sur des sujets spécifiques et déploiement de la journée habitat
- Créer un pôle d'ingénierie en appui aux communes
- Assurer un rôle de guichet unique afin de simplifier les démarches dans certains domaines comme l'amélioration énergétique

⁵ Les pistes d'actions sont issues des ateliers réalisés en juin 2021 avec les partenaires du territoire.

Le choix d'un scénario de développement pour 2029

Les principes de définition d'un scénario prospectif

La phase d'orientations du PLH permet d'avoir une réflexion sur les besoins en logement y compris d'un point de vue quantitatif :

- Combien de logements le territoire doit-il produire pour répondre aux besoins des ménages déjà présents ? pour être attractif auprès de nouvelles populations ?
- Quelles sont les actions à privilégier sur le parc existant ? Réduire la vacance ? renouveler le parc (démolition/restructurations de bâtiments existants/reconstructions) ?
- Quelles sont les priorités ? Construire du neuf, réhabiliter l'ancien, agir sur les deux segments du parc en même temps...

« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement [...] en précisant les objectifs d'offre nouvelle »⁶

• Les éléments constitutifs des scénarios

Mode de calcul global des besoins en logement pour un territoire, sur la durée du PLH

1 Besoins liés au point mort (besoins en logements supplémentaires à population égale)

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

La méthode de calcul des besoins en logements pour la période du PLH à venir repose sur trois grands postes, dont les besoins liés au point mort, qui correspondent aux besoins endogènes au territoires, à population constante, détaillés ci-dessous.

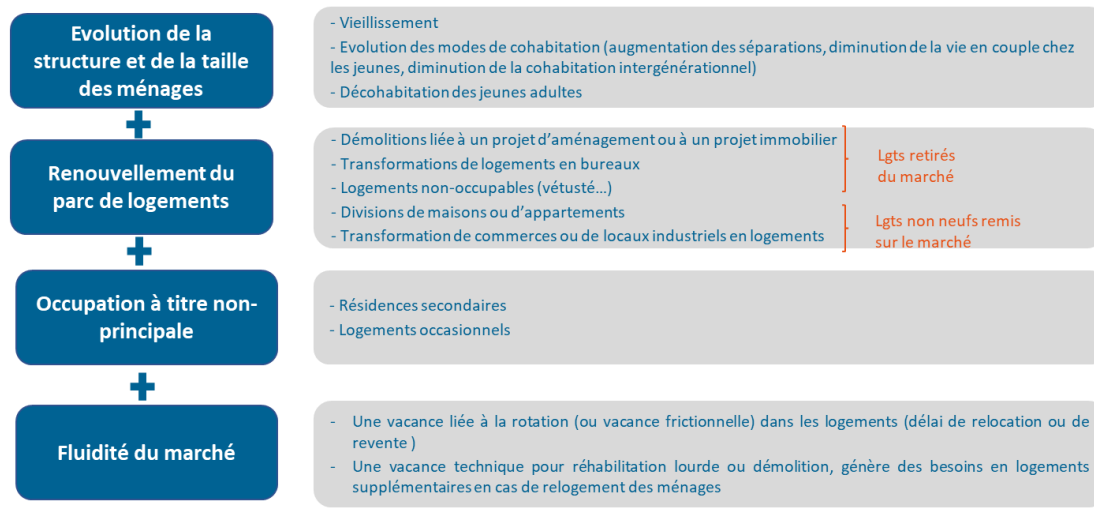
⁶ L 302-1 du CCH

- **Précisions sur la notion de point mort**

Précisions sur la 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 :



- **Récupération des logements vacants dans le parc privé**

Le parc vacant a progressé de 4 % par an sur GBM jusqu'en 2018, principalement en raison d'une production de logements neufs en investissement locatif, concurrençant fortement le parc locatif ancien. Le dispositif fiscal Pinel ayant pris fin sur Besançon, la ville de Besançon a pour objectif de remettre sur le marché des logements vacants notamment pour réduire l'impact lié à l'artificialisation des sols sur l'environnement.

Une estimation de l'ordre de 2 500 logements vacants potentiels sur Besançon (vacance de longue durée) est établie. Il s'agit plutôt de logements de petite taille (40 m² moyen).

Les hypothèses retenues pour l'estimation sont les suivantes :

- Acquisition de 40m² à raison de 1 500 €/m² de prix d'acquisition, représentant une estimation moyenne basse cela signifie = un coût global foncier de 60 000€
- A cela s'ajoute une remise en état pour remise sur le marché = sur la base minimale de 1 500 €/m² de rénovation = coût rénovation de 60 000 €
- Au total, il faut pouvoir disposer d'une capacité de 120 000 € / logement

Cela signifie que le logement remis sur le marché sortirait à un prix final au mieux à 3 000 €/m², soit au-dessus de la valeur moyenne des appartements habitables à la revente sur le marché actuel, et plus cher qu'une offre potentielle en prix abordable en neuf.

Cela signifie qu'une telle action ne pourra s'inscrire dans un cadre classique. Il sera nécessaire de disposer d'un outil permettant le traitement global du bien (remise en état selon les nouvelles attentes de performances énergétiques), et sa gestion dans le temps de l'amortissement des surcoûts.

Cela signifie également que si la collectivité veut être ambitieuse, et se donner un objectif de logements vacants traités sur le PLH, il faut multiplier 120 000€ par le nombre de logements vacants qu'elle veut remettre sur le marché par an. Par exemple pour 30 logements, prévoir un budget de 3 millions par an, pour 50 logements 6 millions par an et pour 100 logements 12 millions par an.

Le traitement de la vacance peut également passer par des mesures incitatives, voire coercitives, pour accompagner les propriétaires privés. L'hypothèse d'un remembrement de logements vacants contigus de petites typologies pour former de plus grands logements à remettre sur le marché est plausible même si cela restera nécessairement ponctuel, et viendra renchérir les coûts de rénovation.

→ **Une réduction du volume de logements vacants est retenue à 30 unités par an.**

- **Renouvellement du parc existant**

Pour construire les scénarios, sont pris en compte les éléments suivants :

- 1 690 démolitions sur la période du PLH au titre du NPRNU,
- Après échange avec l'AUDAB, un taux de renouvellement global estimé à 1,8 %, en cohérence avec les hypothèses prises par la DREAL, un peu plus fort que dans la période passée (1,5% par an), mais en intégrant les démolitions NPRNU et une hypothèse de disparition dans le parc privé en lien avec l'ORT

→ **Cet élément sera appliqué et invariant selon les scénarios.**

- **Evolutions démographiques**

Les tendances récentes sont prises en compte :

- Diminution des apports de population liés au solde naturel (baisse des naissances, augmentation des décès)
- Amélioration du solde migratoire, dont le déficit est en réduction
- Une taille moyenne des ménages qui diminue mais un seuil atteint sur le nombre de personnes/ménages.

→ **Ces éléments varieront selon les scénarios.**

- **Evolution des résidences secondaires et occasionnels**

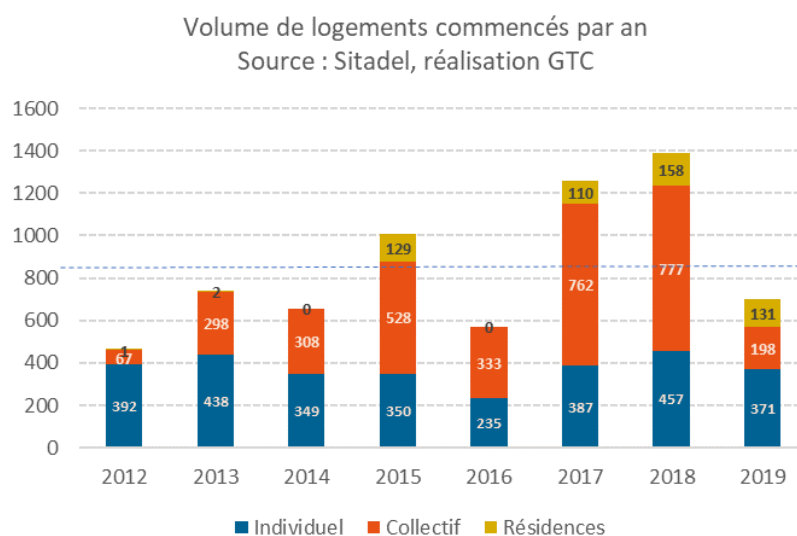
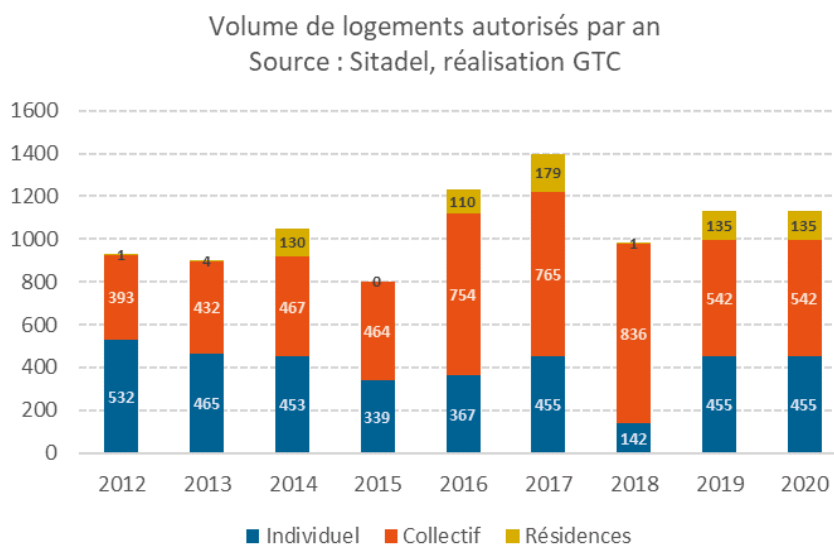
- Application de la tendance récente sur ces paramètres, en raison du peu de maîtrise de la collectivité sur ce marché

→ **Cet élément sera invariant.**

Tendances récentes et perspectives de construction

Tendances récentes de la construction

Un rythme de construction qui a connu un ralentissement, mais les autorisations demeurent soutenues (au-dessus de 1 000 logements par an).



Les scénarios présentés ci-après sont bâtis sur une période de 10 ans (2018-2028) afin de partir des derniers chiffres de recensement qui sont ceux de 2018. Néanmoins, le PLH ne porte que sur 6 ans (2022-2028). Il convient de tenir compte du rythme des livraisons entre 2018 et 2021 pour évaluer le niveau de production devant permettre de répondre à l'objectif de croissance démographique inscrit dans chacun des scénarios. Ce rythme a été établi à partir d'une estimation des logements accordés, dont on a estimé la livraison un an après pour l'individuel et 2 ans après pour le collectif (tableau ci-dessous)

Logements commencés...	... Livrés 2018-21	Par an
Individuels (groupés et purs) 2017/2021	1600	400
Collectifs 2016/2020	2080	520
Résidences 2016/2020	400	100
Total	4080	1020

Incidences sur les scénarios, 3 possibilités :

- 1) Le niveau de production au cours des 4 dernières années est inférieur au scénario du PLH : la période 2022-2028 sera l'occasion de « rattraper » le delta de logements non construits,
- 2) Le niveau de production au cours des 4 dernières années est supérieur au scénario du PLH, une décélération du niveau de production est à prévoir pour respecter l'objectif démographique,
- 3) Le niveau de production passé est peu ou prou identique au scénario: poursuite du rythme de construction.

Tendances récentes du marché immobilier sur Besançon

Les données de l'UNPI montrent sur la ville centre une baisse des mises en vente, une baisse des réservations... et une augmentation du stock de logements disponibles à la vente, avec une augmentation du délai moyen d'écoulement qui dépasse 12 mois. Le retrait des investisseurs se confirme (-80 % entre le 4^{ème} trimestre 2019 et le 4^{ème} trimestre 2020), mais l'inquiétant est que les ventes à occupants ne prennent pas le relais (baisse de 30 % sur la même période).

Pour autant, sur la même période, le prix de vente moyen (habitable, hors parking) est en hausse de 11% et s'établit à 3 864 € du m². Le marché de la promotion immobilière semble se positionner sur un marché de niche, visant des ménages très solvables... mais qui semble vite avoir atteint ses limites.

Potentiel de construction à venir

Une approche fine du potentiel constructible, au regard des documents d'urbanisme en vigueur, a été réalisée commune par commune. Un potentiel total de 11 100 logements (réglementairement constructibles), qui dépasse l'horizon du PLH.

Potentiel estimé	En projet encadré, programmé	En diffus, selon nos estimations	Au-delà de 2027
Besançon	2345	308	1540
Périphérie de Besançon	801	452	260
Secteur structurant Saint Vit	573	304	396
Secteur structurant Saône	661	278	198
Secteur intermédiaire Devecey	715	285	238
Secteur intermédiaire Montferrand le Chât	386	164	93
Secteur intermédiaire Pouilley les Vignes	254	139	74
Secteur intermédiaire Vaire	280	170	0
Rural	153	34	10
GBM	6168	2133	2809

Le scénario tendanciel

Ce premier scénario reprend les tendances passées et les reconduits à l'horizon du prochain PLH.

Scénario 1 « tendanciel / objectif du précédent PLH »

Décomposition du besoin		Incidences
GBM : scénario tendanciel	Moy. annuelle	
Desserrement	300	Prospective démographique : <ul style="list-style-type: none"> 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
Renouvellement	155	
Vacants	270	Prospective mobilité : <ul style="list-style-type: none"> Poursuite accroissements des déplacements domicile travail
Résidences secondaires	75	
POINT MORT	800	Prospective marché : <ul style="list-style-type: none"> Sur Besançon les opérateurs réalisent des produits en défiscalisation (personnes âgées) + offre locative privée via les investisseurs institutionnels + promotion privée accession Hors Besançon, développement des lotissements mais dont les prix augmentent Augmentation de la vacance dans le parc ancien, en raison la forte production neuve et de la vacance liée à la rotation dans le parc locatif
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	270	
<i>BONUS BESOINS EN STOCK (dans le neuf)</i>	55	Prospective foncière : <ul style="list-style-type: none"> Forte mobilisation du foncier et des opérations programmées Rétention foncière des propriétaires de grandes parcelles en zone U (faible découpage parcellaire par les propriétaires sur leur parcelle d'habitation)
TOTAL SCENARIO	1 125 logements/an	
		Adaptation du scénario vis-à-vis de la production 2018-2021: <ul style="list-style-type: none"> 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.

→ Ce scénario correspond à la mobilisation totale du potentiel constructible à l'horizon 2029, estimé avec les communes.

→ Dans ce scénario, l'agglomération atteint 200 000 habitants en 2029.

Le scénario à 1000 logements, en lien avec les objectifs du SCOT

Scénario SCOT

Décomposition du besoin		Incidences
GBM : scénario médian	Moy. annuelle	
Desserrement	285	Prospective démographique : <ul style="list-style-type: none"> Croissance de population de 0,4% par an, analogue à l'objectif du scénario SCOT en cours d'élaboration Solde migratoire légèrement positif (+0,1% par an, attractivité jeunes couples actifs)
Renouvellement (démolition – restructuration)	185	
Vacants	0	Prospective mobilité : <ul style="list-style-type: none"> Réduction proportionnelle des navette domicile travail
Résidences secondaires	70	
POINT MORT	540	Prospective foncière : <ul style="list-style-type: none"> Prise en compte de 75% du potentiel en foncier aménagés ou encadrés Prise en compte de 20% du diffus
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	400	
<i>BONUS BESOINS EN STOCK (dans le neuf)</i>	<i>60</i>	
TOTAL SCENARIO	1000 logements par an	Adaptation du scénario vis-à-vis de la production 2018-2021: Le scénario médian est dans l'épure de la production annuelle récente. Pas d'incidence sur le volume global de production.

Dans ce scénario, la population de l'agglomération atteint 202 000 habitants à la fin du PLH.

Le scénario « médian du porter à connaissance de l'Etat », à 750 log.

Le porter à connaissance de l'État a rappelé le besoin qui ressortait de l'enquête menée par la DREAL pour la période 2020-2025 (entre 350 et 900 logements par an selon les hypothèses démographiques), sans préconisation de besoin. La fourchette estimée par la DREAL étant large, mais inférieure au scénario SCOT, il a été décidé de prendre la valeur médiane pour évaluer l'impact, tout en mettant l'accent sur la reconquête du parc existant.

Scénario Porter à connaissance de l'Etat

Décomposition du besoin		Incidences
GBM : scénario médian	Moy. annuelle	
Desserrement	285	Prospective démographique : <ul style="list-style-type: none"> Croissance de population de 0,2% par an Solde migratoire négatif (-0,1% par an)
Renouvellement (démolition – restructuration)	185	
Vacants	-30	Prospective mobilité : <ul style="list-style-type: none"> Maintien d'une périurbanisation au-delà de GBM vers les EPCI limitrophes
Résidences secondaires	70	
POINT MORT	510	Prospective foncière : <ul style="list-style-type: none"> Prise en compte de 55% du potentiel en foncier aménagés ou encadrés Prise en compte de 50% du potentiel en diffus Baisse du nombre de logements vacants par remise sur le marché de 30 logements par an
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE	200	
<i>BONUS BESOINS EN STOCK (dans le neuf)</i>	<i>60</i>	
TOTAL SCENARIO	770 logements par an	Adaptation du scénario vis-à-vis de la production 2018-2021: Le scénario médian est dans l'épure de la production annuelle récente. Pas d'incidence sur le volume global de production.

Dans ce scénario, la population de l'agglomération atteint 197 500 habitants en 2029.

Le scénario médian à 900 logements par an

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

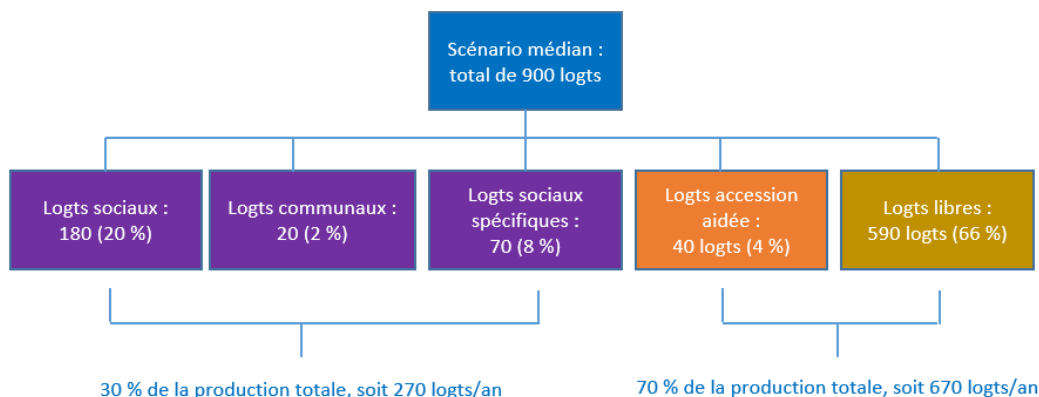
Le scénario médian est privilégié pour les raisons suivantes :

- Répond aux besoins en logements hors croissance démographique (à hauteur de 450 logements par an, soit 50 % du scénario)
- Répond aux enjeux de croissance démographique à hauteur de 450 logements neufs par an (essentiellement liés à la natalité)
- Permet de réduire l'évasion des ménages hors GBM, et sa contribution à un étalement urbain en dehors de GBM (solde migratoire à l'équilibre)
- Un programme de construction complété par une trentaine de logements actuellement vacants remis sur le marché

Ce scénario à 900 logements est moins productif que dans le passé, mais développe des produits en meilleure cohérence avec les besoins, ce qui permet de réduire les effets de l'étalement urbain.

Sa déclinaison en produits pourrait être la suivante :

Répartition par produits logements par an



Prise en compte de :

- 563 logts reconstitués au titre de l'ANRU
- 55 logts neufs/an pour répondre aux ménages en situation de mal-logement selon Otelo

Logts en accession aidée :

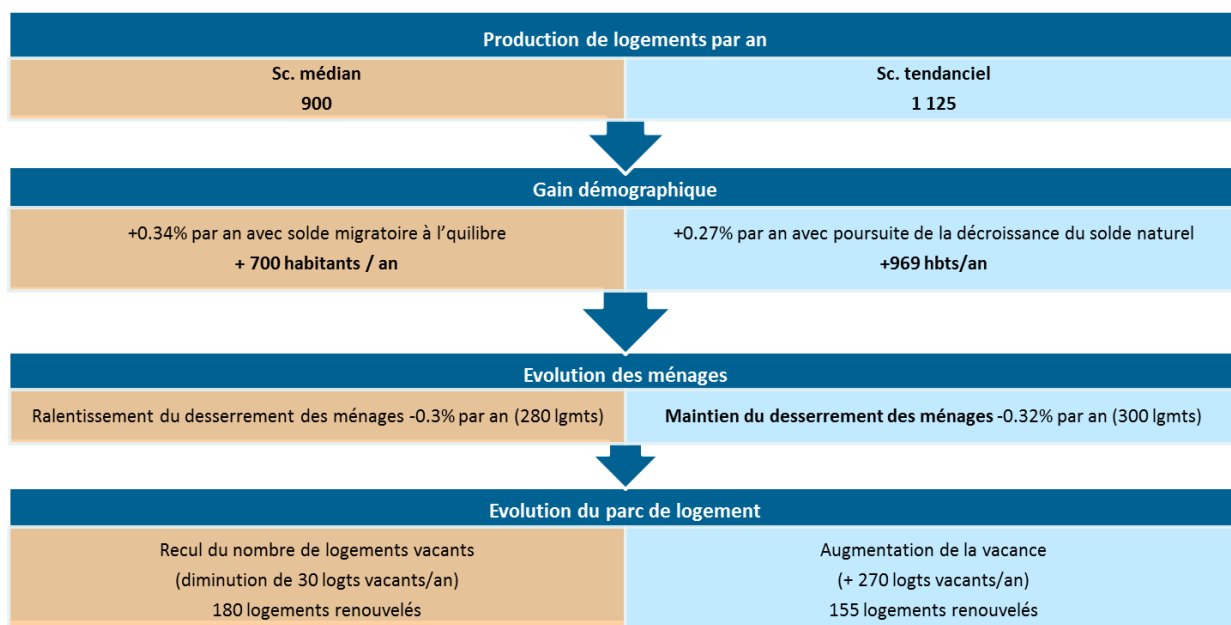
- 40 logts / an en accession aidée (BRS, PSLA...) pour répondre au besoin en logement des primo-accédants. Prise en compte de la montée en puissance de l'OFS.

NB : Logements sociaux spécifiques : Résidences, Foyers, Hébergements avec espaces communs et services

Synthèse des scénarios

Production de logements par an		
Porter à connaissance Etat 770	Sc. médian 900	Scénario SCOT 1000
↓		
Gain démographique		
+0.12% par an avec un déficit migratoire +4500 hbts	+0.34% par an avec solde migratoire à l'équilibre +7300 hbts	+0.4% par an avec solde migratoire positif (+0,1% par an) +8500 hbts
↓		
Potentiel foncier mobilisé		
55% des projets encadrés ou programmés et 50% du fiffus	Prévisions de livraison de la ville + Autres communes : 66% des projets encadrés ou programmés et 33% du diffus	Prévisions ville Besançon + autres communes = 75% des projets encadrés ou programmés et 25% du diffus
↓		
Evolution du parc de logement		
Diminution d'environ 30 logts vacants/an 150 logements démolis	Diminution de 30 logements vacants par an 152 logements renouvelés	Annulation progression de la vacance 154 logements renouvelés

Le scénario médian par rapport au tendanciel



Les principes de territorialisation des objectifs

Les préconisations du SCOT

Le SCOT a défini une organisation en bassins de proximité regroupant chacun des communes autour d'une centralité majeure.

Ses objectifs sont de :

- Favoriser le report modal du tout voiture pour les trajets de courte distance,
- Développer un stade intermédiaire entre la commune et l'intercommunalité, sans
- Opposer Ville / périphérie, système obsolète face aux enjeux de transitions,
- Encourager la mutualisation des fonctions entre communes,
- Orienter vers un développement autour d'une centralité existante ou à venir, en tenant compte d'un gradient de développement, toutes les centralités n'ayant pas vocation à atteindre le même niveau de développement et encore moins de jouer le même rôle dans tous les bassins,
- Maintenir un développement différencié en fonction des atouts et faiblesses des bassins pour une recherche des complémentarités.

Le SCOT de l'Agglomération bisontine
L'armature territoriale



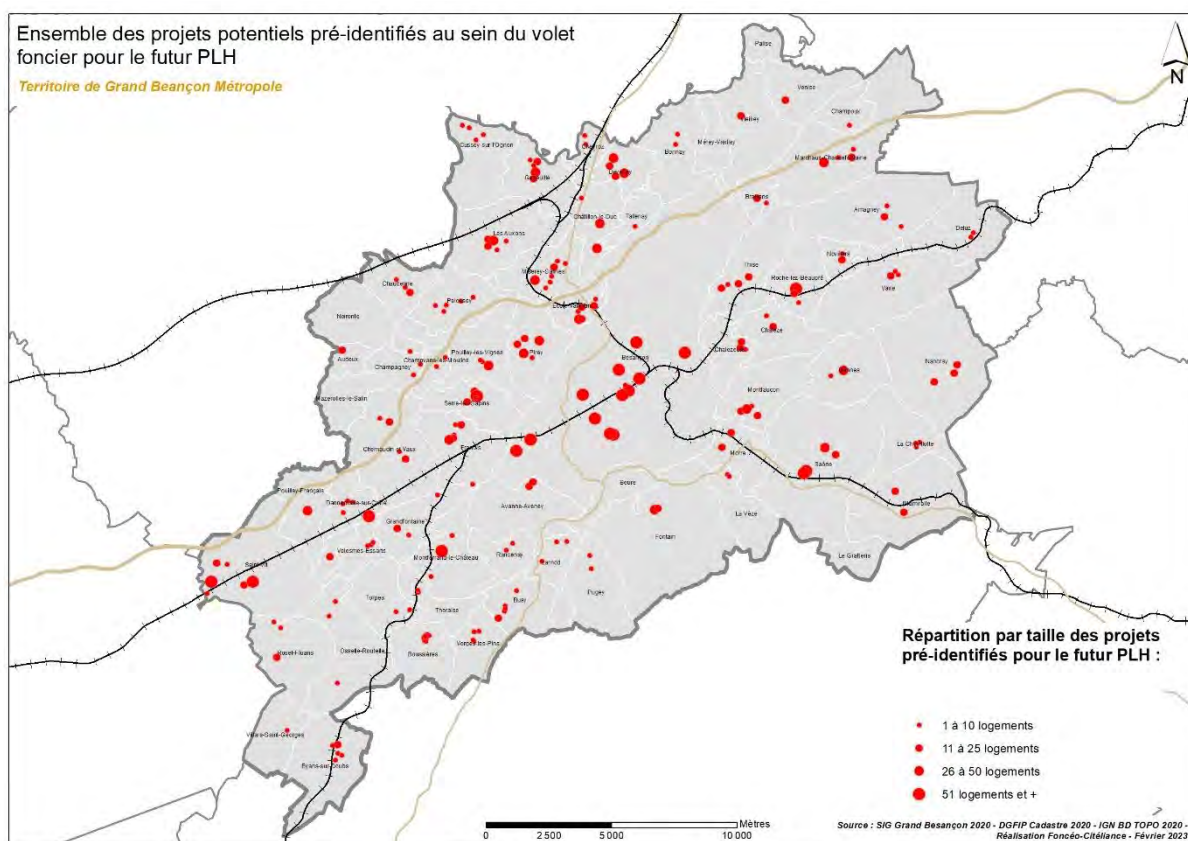
La répartition des besoins en logements a été calculée en distinguant le besoin lié au maintien de la population et le besoin lié à l'objectif de croissance de 900 habitants par an. Une répartition de la croissance par typologie de bassins a été retenue afin de favoriser le développement des bassins les plus urbains et Structurants.

	Besoins en logements		Répartition	
	Hypothèse basse	Hypothèse haute	Médiane	
Cœur d'agglomération	11610	12610	12110	61%
Saint Vit	1790	1920	1855	9%
Saône	1530	1710	1620	8%
Devecey	1113	1373	1243	6%
Montferrand	753	963	858	4%
Pouilley	853	1013	933	5%
Roche	563	733	648	3%
Byans	74	94	84	0%
Fontain	254	344	299	2%
Marchaux	114	174	144	1%
Total	18654	20934	19794	100%

Source : SCOT (AUDAB)

Le potentiel en projets pré-identifiés pour le futur PLH

Le volet foncier du PLH aboutit à l'établissement d'une carte des projets ciblés pour la réalisation du futur PLH 2023-2029 et de ses objectifs.



Un volet foncier du PLH qui se compose au final de :

- 207 projets,
- Représentant une programmation potentielle à ce jour d'un peu plus de 5 000 logements sur la durée du futur PLH,
- Auxquels s'ajoutent le potentiel de mutation en diffus évalué à près de 500 logements sur la durée du futur PLH.

La répartition indicative des objectifs par bassins pour le PLH

Le principe établi pour les orientations du PLH est le suivant :

- Le cœur d'agglomération doit représenter *a minima* 61 % de la programmation du PLH, en cohérence avec la répartition envisagée dans le SCOT
 - au moins 50 % de la production du PLH sur la ville centre
 - Au moins 11 % de la production du PLH sur les communes de la périphérie de Besançon
- En dehors du Cœur d'agglomération, une part des bassins structurants de Saône et Saint-Vit proche de 7% chacun,
- Un taux de 7% sur le bassin de Devecey, un peu supérieur à celui établi par le SCOT, mais qui se justifie compte tenu de sa proximité de Besançon, du potentiel identifié et de la relative tension du marché qui s'y exerce,
- 15% maximum de la production sur les autres bassins cumulés.

Pour formaliser ce principe, à partir du repérage du foncier mobilisable, 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 :
 - Au maximum les 2/3 du potentiel de logement estimé dans les opérations programmées ou encadrées par des OAP,
 - Au maximum, 1/3 du potentiel sur des fonciers dans le diffus.

L'objectif de production communal résulte de l'objectif par bassin, réparti entre communes selon le % de la commune dans l'ensemble des projets encadrés, programmés et en diffus estimés par le repérage foncier, à l'échéance du PLH.

L'objectif de construction de chacune des communes est :

- Proche de 100 % du potentiel estimé sur la ville centre...
- Dans les autres communes, en moyenne inférieur à 60 % du potentiel estimé à l'échéance du PLH.

Le logement social

L'objectif de production de logement locatif social de type PLAI et PLUS est établi à 180 par an, dont 70 logements en reconstitution de l'offre démolie en quartier NPNRU et 110 logements de droit commun. **La part de PLAI en droit commun sera renforcée (50 %) face au PLUS (50 %)** afin de mieux correspondre à la demande, 74 % des 6 250 demandeurs de logement social inscrits dans le territoire étant sous plafond PLAI.

La production de logements sociaux locatifs de droit commun sera décentrée de la ville centre. Ainsi, les opérations programmées dans le bassin urbain représenteront 64 % du total, alors que celles programmées dans les autres bassins représenteront 36 %. La production se fera conformément aux objectifs de mixité sociale fixés dans le cadre des travaux de la CIL. Dans cette perspective, la répartition géographique des PLAI sera nuancée territorialement afin de les trouver au plus près des « aménités urbaines » (emploi, services, transports...). Ainsi, les opérations programmées dans le bassin urbain compteront 60 % de PLAI pour 40 % de PLUS, alors que celles programmées dans les autres bassins compteront 32 % de PLAI pour 68 % de PLUS.

Ces dispositions s'inscrivent en **cohérence avec les principes de la CIA**, notamment :

- La mise en œuvre des objectifs de la loi Egalité et Citoyenneté (n° 2017-86) du 27 janvier 2017.
- La déclinaison territoriale de l'objectif d'attributions pour des demandeurs du premier quartile en-dehors des quartiers prioritaires.
- L'organisation d'une réponse adaptée aux attentes et besoins des demandeurs sur l'ensemble des communes du Grand Besançon.

- L'amélioration de l'accessibilité financière du parc locatif public, en particulier dans les programmes neufs, sur l'ensemble du territoire du Grand Besançon.

Les PLS, dont les plafonds de loyers sont proches des loyers libres, ne constituent pas un objectif en tant que tel. Ils pourront être envisagés dans certaines opérations avec un arbitrage au cas par cas (recherche de mixité sociale...).

La prise en compte des enjeux de rattrapage SRU et des enjeux de mixité sociale

Pour mémoire, sur les 18 920 logements sociaux (2019), dont 90 % situé à Besançon et 50 % situé en Quartier Politique de la Ville (QPV).

Les communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux au sein de leur parc de logements. Les logements comptabilisés comprennent, au-delà des logements conventionnés des bailleurs sociaux, les logements conventionnés dans le parc privé ou gérés par les SEM, les logements-foyers, les résidences sociales, les places en CHRS, Foyers de travailleurs migrants, les terrains familiaux à destination des gens du voyage, l'intermédiation locative...⁷.

	Nombre de LLS selon décompte SRU 2019	Taux de LLS selon décompte SRU 2019	Situation vis-à-vis de la loi SRU
Besançon	18 028	29,8%	Respect
Saint-Vit	327	16,3%	Exemptée

Au sein de la communauté urbaine, Besançon et Saint-Vit sont soumises à la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU). Le taux SRU de Besançon est de 29,8 % en 2019, en respect avec les obligations règlementaires. La commune de Saint Vit possède 327 logements sociaux en 2019 selon le décompte SRU, soit 16,3 % de son parc. La commune a été exemptée au titre des obligations triennales 2020-2022. Lors de la rencontre avec le maire de Saint-Vit, il a été souligné que le classement de la commune en zone 3 ne favorise pas la mise en place de projets de logements locatifs sociaux.

Les communes de Thise et Saône sont proches du seuil SRU. Ces deux communes possèdent respectivement 117 et 82 logements sociaux, soit 10,5 % du parc de Saône et 7,1 % du parc de Thise. La commune de Thise limite néanmoins son développement résidentiel afin de se maintenir sous le seuil règlementaire (moins de 3 500 habitants).

Les orientations du PLH sont donc les suivantes :

- Pour la commune de Saint Vit, exemptée, le PLH inscrit la commune dans une logique d'anticipation et prévoira une atteinte du seuil de 20 % à l'échéance, en intégrant la programmation de logements sociaux, de PSLA et le BRS dans le décompte SRU,
- Pour les communes de Saône et Thise, une logique d'anticipation est également mise en avant, si au regard de la programmation actuelle elles sont amenées à dépasser le seuil de 3500 habitants.
- La programmation résiduelle de logements sociaux sera privilégié sur les communes identifiées comme pôle par le SCOT.

⁷ Article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation



**Programme Local de l'Habitat
Programme d'actions
2^e ARRET**

Contexte réglementaire

L'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation précise le contenu du programme d'actions du PLH :

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- Le nombre et les types de logements à réaliser,
- Le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement,
- Les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés,
- L'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire,
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de [l'article L. 151-28](#) et du 4° de [l'article L. 151 41](#) du code de l'urbanisme.

Rappels : les orientations du PLH

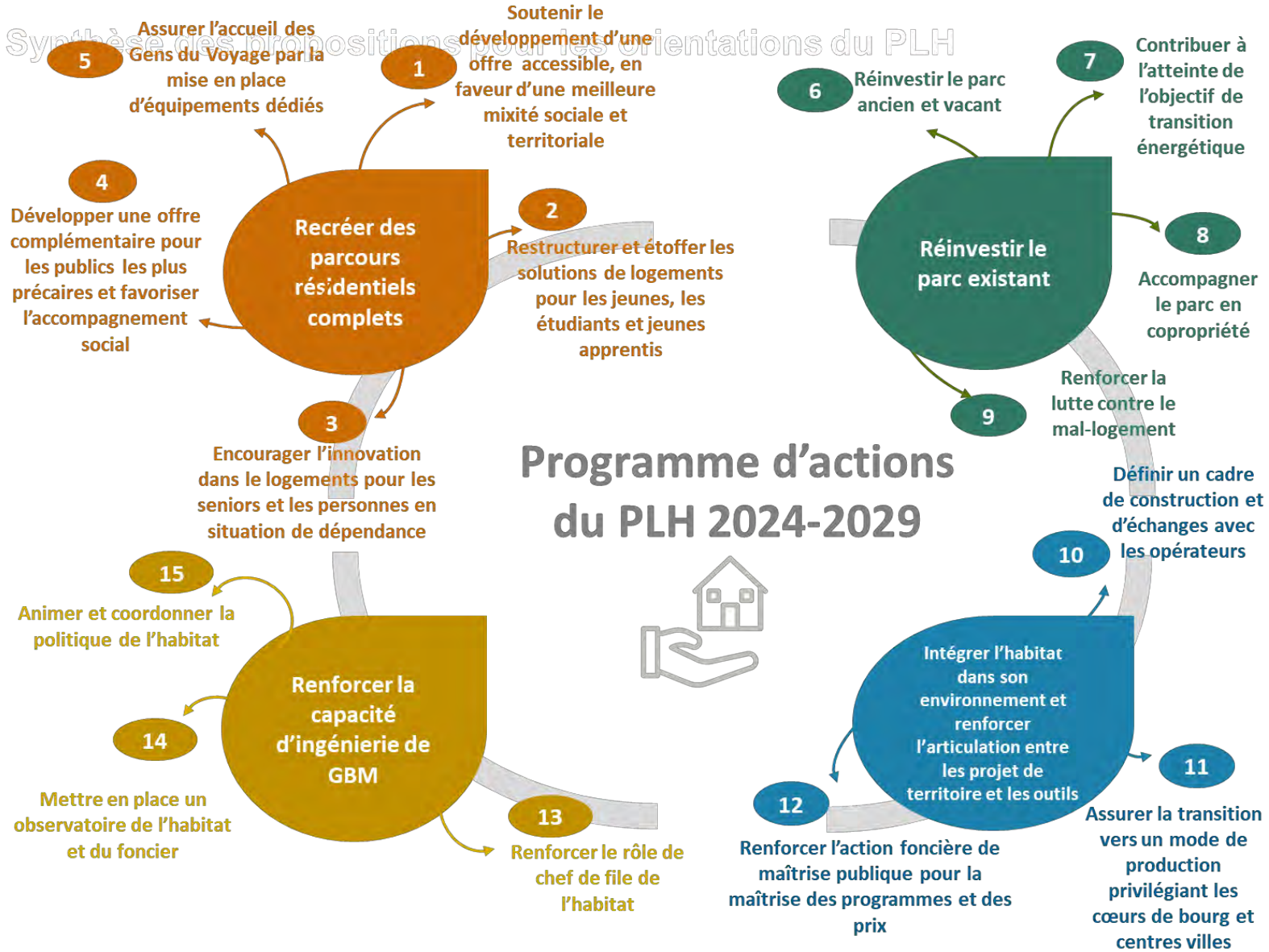
En cohérence avec les enjeux identifiés lors de la phase de diagnostic, 4 orientations ont été définies dans le cadre du PLH :

Préambule : Produire autrement

- 1) Recréer des parcours résidentiels complets**
- 2) Réinvestir le parc existant**
- 3) Intégrer l'habitat dans son environnement et renforcer l'articulation entre les projets de territoire et les outils**
- 4) Renforcer la capacité d'ingénierie sur GBM**

Ces orientations sont déclinées en 15 fiches-actions.

Synthèse des propositions pour les orientations du PLH



La déclinaison de l'objectif de production

Le Comité de Pilotage PLH (Programme Local de l'Habitat) réuni le 4 novembre 2021 a approuvé un **objectif de production de 5 400 logements à construire sur la période 2023-2029, soit 900 logements par an.**

Ce scénario :

- 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 négatif
- Est complété par une trentaine de logements actuellement vacants remis sur le marché.

Le scénario proposé se situe en-deçà du passé, mais vise la réduction du déficit migratoire, notamment vers 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.

En outre, ce scénario est proche des perspectives basses du **SCOT** et se situe légèrement **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.

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>	55
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

Déclinaison de l'objectif par secteur et par commune

La territorialisation de la programmation est déclinée à l'échelle des bassins de vie, puis de chaque commune (cf. annexe).

Secteur	Objectif de production 6 ans	Part dans la production totale	Objectif de production annuel	Nb habitants 2019	Poids démographique
Grand Besançon métropole	5400	100%	900	195745	100%
Bassin de Devecey	393	7,28%	66	11174	5,7%
Bassin de Montferrand-le-Château	259	4,80%	43	8117	4,1%
Secteur urbain	3422	63,37%	570	137190	70,1%
Bassin de Pouilley-les-Vignes	171	3,17%	29	5649	2,9%
Bassin de Saint-Vit	406	7,52%	68	11147	5,7%
Bassin de Byans sur Doubs	60	1,11%	10	868	0,4%
Bassin de Saone	373	6,91%	62	10206	5,2%
Bassin de Fontain	62	1,15%	10	3246	1,7%
Bassin de Roche lez Baupré	207	3,83%	35	6368	3,3%
Bassin de Marchaux-Chaufontaine	47	0,87%	8	1780	0,9%

Le PLH prévoit 63 % de la construction neuve en secteur urbain – dont 52 % sur la ville de Besançon. A ce jour, le secteur urbain concentre 70 % de la population, ce qui se traduirait à terme vers un rééquilibrage vers les autres bassins géographique.

Un effort de construction est proposé pour les bassins de Devecey, Pouilley-les-Vignes et Saint-Vit.



Ventilation par produit




Le PLH 2024-2029 consacre 24,5 % de sa programmation neuve à l'offre abordable, soit 1 327 logements. Ce volume inclut la production en logement locatif social et en accession sociale. S'y ajoutent également les places en hébergement, ainsi que la production de terrains familiaux compte tenu du fait qu'ils sont désormais décomptés de la loi SRU et contribuent à développer une offre pérenne pour les Gens du Voyage.

Cet objectif de production doit permettre de :

- Poursuivre la déconcentration locative sociale en dehors de Besançon, tout en permettant aux communes SRU ou en vigilance SRU d'atteindre/ de se préparer à leurs obligations,
- Proposer une offre accessible pour les ménages en début de parcours résidentiels, et les ancrer durablement sur le territoire,
- Faciliter l'employabilité des futurs salariés, en lien avec les perspectives de développement économique.

Secteur	Objectif de production 6 ans	PLAI	PLUS	Accession sociale
Grand Besançon métropole	5400	584	503	240
Bassin de Devecey	393	20	14	17
Bassin de Montferrand-le-Château	259	15	8	11
Secteur urbain	3422	466	318	154
Bassin de Pouilley-les-Vignes	171	8	7	7
Bassin de Saint-Vit	406	39	80	20
Bassin de Byans sur Doubs	60	0	2	2
Bassin de Saone	373	28	57	18
Bassin de Fontain	62	0	3	2
Bassin de Roche lez Baupré	207	6	12	9
Bassin de Marchaux-Chaufontaine	47	2	2	0

Le détail par commune est consultable en annexe ainsi que dans les fiches communales.

<p>Action</p>	<p>Action 1 : Soutenir le développement d'une offre <u>accessible</u>, en faveur d'une meilleure mixité sociale et territoriale</p>
<p> Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins exprimés en logements par une offre locative adaptée sur le territoire, réduire le délai d'attente pour un logement social. • Rééquilibrer cette offre dans des communes équipées et desservies. • Eviter l'agrégation localisée de ménages en situation de précarités et mieux les accueillir dans tout le territoire. • Faciliter les parcours résidentiels en produisant une offre en accession à la propriété. • Permettre le rattrapage (et l'anticipation) du déficit de logements sociaux au titre de la loi SRU art. 55 dans les communes concernées (Saint-Vit, Saône, Thise).
<p> Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ménages à faibles ressources • Ménages aux revenus légèrement au-dessus des seuils LLS • Occupants du parc HLM
<p> Modalités opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre le développement du logement locatif social de droit commun à hauteur de 55 PLAI / an et 55 PLUS / an (voir répartition par commune en annexes du plan d'action). Le règlement d'aide financière pour la production de LLS (PLUS et PLAI) avec surprime PLAI adaptés sera révisé en 2024 dès adoption du nouveau PLH. Afin de contribuer aux objectifs nationaux, la part de PLAI adaptés sera portée à 4 % de la production annuelle de LLS, soit un minimum de 5 PLAI adaptés par an. Le lien sera fait avec le dispositif « habitat spécifique » notamment sur la cible des familles nombreuses. • Des contrats de mixité sociale (CMS) seront établis entre l'Etat, GBM, les communes déficitaires SRU volontaires et, dans la mesure du possible, les partenaires intéressés (bailleurs...), ceci afin d'assurer l'optimisation d'un rattrapage qualitatif du déficit en logements SRU. Pour ces communes, le règlement d'intervention financière prévoira d'accorder un bonus par PLUS et PLAI jusqu'à rattrapage SRU dans la limite du prochain PLH. • La production de logement en PLS ne fait pas l'objet d'objectifs quantifiés, elle sera envisagée au cas par cas. Elle sera mesurée et privilégiée dans la ville-centre, les communes SRU et celles en vigilance SRU. Grand Besançon Métropole veillera à ce que la production en PLS contribue à la mixité sociale de l'immeuble ou du quartier. • Favoriser la production de logements en accession sociale (PSLA, BRS, accession sociale sécurisée...), soit un minimum de 40 logements / an, en mobilisant notamment les OFS et en définissant pour chaque produit un règlement d'intervention financière visant par exemple : <ul style="list-style-type: none"> ○ Une territorialisation adaptée (bassin urbain, communes déficitaires SRU...), ○ Des cibles prioritaires (grandes typologies...), ○ Des opérations mixtes... <p>La production de BRS en tant que produit d'accession sociale de longue durée (contrairement au PSLA, dont l'effet abordable disparaît lors de la première revente) sera privilégiée. Aussi, à l'appui de l'observatoire de l'habitat, Grand</p>

Besançon Métropole veillera annuellement à la proportion de PSLA dans la production abordable. **Grand Besançon Métropole souhaite encadrer les conditions de déploiement et de maintien de l'offre en PSLA à travers un volet au sein du nouveau règlement d'intervention financière** (cible, localisation privilégiant la mixité sociale, conditions de revente...).

- **Services aux locataires** du parc social public et demandeurs de logement social :
 - Animer le réseau des **guichets d'accueil** et d'information de la demande de logements sociaux pour s'assurer de la bonne connaissance des démarches à préconiser (déploiement des SIAD RIAD, production de documents de communication...).
 - Veiller à la **qualité de service** rendue aux locataires et les pratiques des bailleurs sociaux, la faire reconnaître par exemple en encourageant les démarches de **labellisation** et au travers de la mise en œuvre des actions de gestion urbaine de proximité (cf. Contrat de Ville), et les valoriser au travers d'actions de communication.
- Affiner et piloter la **stratégie de peuplement** (élaborée dans le cadre de la CIA) notamment dans le cadre des relogements NPNRU, en appui de l'outil de qualification du degré de fragilité du parc public dont la méthodologie sera révisée à cet effet. Articuler cette stratégie avec une **stratégie de production territorialisée** (PLAI adaptés, habitat spécifique...).
- Mettre en place une adaptation locale de l'application du **Supplément de Loyer de Solidarité** (SLS) : exonération des quartiers identifiés dans le Contrat de Ville de Grand Besançon Métropole :
 - Planoise ;
 - Montrapon ;
 - Palente-Orchamps ;
 - Clairs-Soleils ;
 - Battant
 - Et tout autre quartier prioritaire de la politique de la ville.
- Affiner une **clé de répartition territorialisée des typologies** en fonction des besoins recensés (Imhoweb) et sur les bases suivantes : priorisation des petits et grands logements (T2 et T5 et plus) dans le bassin urbain et dans les communes déficitaires SRU, T3 et T4 dans les communes structurant leur bassin de proximité.
- Contribuer pleinement à **l'élaboration, au suivi et aux révisions des CUS et des PSP** des bailleurs sociaux.
- Mettre **la vente HLM au service du parcours résidentiel positif** des ménages et du développement du parc de logement social (cf. action 8), avec la mise en place d'une stratégie communautaire en matière de vente (encadrement des coûts de vente, choix des localisations, vigilance face à la précarisation des copropriétés...).
- Pour une mise en œuvre effective de ces actions, organiser des **réunions de coordination** (revues de projets) régulières (*a minima* trimestrielles) avec chacun des principaux bailleurs sociaux.






Territoires visés




Bassin urbain (quartiers fléchés)
Communes déficitaires SRU
Tout le territoire intercommunal ou secteurs avec logements collectifs.











Calendrier






Cette action sera initiée à la mise en application du PLH et perdurera tout au long de la durée du PLH. L'évaluation finale de la délégation des aides à la pierre prévue en 2023 sera l'occasion de calibrer les moyens humains nécessaires à un passage en délégation de type 3 envisagé en deux temps : volet habitat public au 1^{er} janvier









	<p>2025 et volet habitat privé au 1^{er} janvier 2026 au plus tard.</p> <p>2024 : refonte du règlement d'intervention financière de GBM.</p> <p>2024 : signature d'un contrat de mixité sociale avec la commune de Saint-Vit.</p> <p>2024-2025 : déploiement du service SIAD-RIAD (prioritairement dans les centres France-Service et dans les communes de Saône et Saint-Vit).</p> <p>2025 : adoption d'une stratégie communautaire de peuplement.</p> <p>2026 : adoption d'une stratégie communautaire de vente HLM.</p>
 <p>Coordination partenariale</p>	<p>Bailleurs sociaux et représentations (USH BFC, GBSD), membres de la CIL, OFS, Communes, Etat</p>
 <p>Moyens humains et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>PLUS</u> : 5 000€ / logement, pour 55 logements / an (275 000 €). • <u>PLAI</u> : 10 000€ / logement, pour 55 logements / an (550 000 €). • <u>PLAI adapté</u> : 10 000€ / logement GBM • <u>PSLA, BRS</u> : à définir dans une enveloppe maximale de 200 000€ / an. • <u>Pour les communes déficitaires SRU</u> : bonus de 1 000 € / PLUS (54) et 5 000 € / PLAI (26), soit 184 000 € pour l'ensemble du PLH, sous condition de contrat de mixité sociale. Montants à réévaluer en cas de commune déficitaire supplémentaire. <p><i>Pas de soutien financier au PLS</i></p>
 <p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements produits en PLUS / PLAI (agréments Etat délivrés). • Nombre de logements produits en accession sociale. • Part d'attributions hors QPV aux ménages du 1^{er} quartile et aux ménages à reloger dans le cadre des NPNRU.

<p>Action</p>	<p>Action 2 : Restructurer et étoffer les solutions de logements pour les jeunes, les étudiants et les jeunes apprentis</p>
 <p>Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fournir une réponse en logements adaptée aux besoins des jeunes au vu de la vocation universitaire du Grand Besançon, facteur d'attractivité du territoire. • S'adapter à l'évolution des effectifs étudiants et mieux prendre en compte leurs besoins. • Apporter des solutions de logements temporaires aux jeunes en situation d'alternance ou d'apprentissage.
 <p>Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Jeunes • Apprentis, stagiaires, alternants, étudiants • Jeunes actifs
 <p>Modalités opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à ce que 30 % de la programmation locative aidée a minima soit composée de petites typologies de type T1-T2 dans les communes et quartiers disposant d'établissements d'enseignement supérieur ou d'apprentissage importants, pour contenir les loyers de sortie et assurer des produits accessibles aux jeunes : il s'agira à Besançon des quartiers Centre-ville, Hauts-du-Chazal, Montrapon-Fontaine-Ecu, Montboucon (périmètres Imohweb) et des communes de Mamirolle et Dannemarie-sur-Crète. • Identifier les programmes dans lesquels pourraient être réservés prioritairement des logements à destination des jeunes de moins de trente ans. • Promouvoir les dispositifs qui permettront d'augmenter le parc conventionné à loyer maîtrisé dans la ville de Besançon : Loc'avantages, AIS, VISALE... Une convention d'objectifs engagera notamment Soliha AIS à capter en conventionnement 50 logements privés chaque année et à prolonger le conventionnement pour 20 % de ceux qui arriveront au terme de leur convention. Ce partenariat fera l'objet de rencontres régulières pour un suivi et une évaluation en continu de l'atteinte des objectifs. • Participer aux travaux de l'AUDAB sur l'observatoire du logement étudiant et mettre en place une labellisation des logements étudiants en lien avec cet observatoire (label qualité logement étudiant, Lokaviz...). Pour ce faire, s'appuyer notamment sur les visites réalisées dans le cadre du dispositif « permis de louer » (périmètre OPAH de Besançon) afin d'identifier les logements cibles et promouvoir ces dispositifs. • Soutien aux projets inscrits au CPER des logements étudiants du CROUS Gêrôme et Gigoux, soit 314 logements au total (à hauteur de 1 000 000 € de la part de GBM pour le bâtiment Gigoux). La rénovation intérieure / extérieure visera une diminution des coûts de gestion de la viabilisation, et répondra aux exigences en matière de performance énergétique pour réduire l'empreinte carbone des activités du CROUS (BBC rénovation sur le bâtiment Gêrôme). • Favoriser, par des actions de promotion, par un appel à projet ou un accompagnement financier, les nouvelles modalités d'habitat conformes aux attentes des jeunes, comme par exemple : <ul style="list-style-type: none"> ○ Colocation, ○ Résidences jeunes, ○ Logement intergénérationnel, ○ Résidences mixtes étudiants / jeunes actifs... • Mettre en place ou développer des dispositifs d'accueil destinés aux étudiants et stagiaires étrangers et aux jeunes en stage de courte durée (par exemple,




	convention tripartite CCAS Besançon, Université de Franche-Comté et GBM pour l'accueil d'étudiants étrangers au sein des structures d'hébergement du CCAS).
 Territoires visés	Ville de Besançon Communes disposant d'établissements d'enseignement supérieur de la recherche ou de formation.
 Calendrier	2024 : première convention AIS triennale 2025 : labellisation des logements étudiants.
 Coordination partenariale	Gestionnaires de résidences dédiées jeunes (FJT...), associations en charge de l'accompagnement des jeunes, AUDAB, CROUS, CCAS Besançon.
 Moyens humains et financiers	<ul style="list-style-type: none"> • 1 000€ / logements en réhabilitation ou acquisition - amélioration dans la limite de 50 logements par an (logement en structure jeunes ou étudiant type foyer de jeunes travailleurs), soit 50 000 € par an. • 15 000 € /an pour une convention AIS, versés au prorata des objectifs atteints (convention triennale). • 1 000 000 € dans le cadre du CPER en faveur de la réhabilitation des logements du CROUS.
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements locatifs aidés produits en T1 et T2 dans les secteurs identifiés. • Nombre de logements conventionnés dans le parc privé sur la ville-centre. • Part de T1-T2 dans la programmation de LLS au sein des communes fléchées. • Nombre de logements labellisés qualité logement étudiant.

<p>Action</p>	<p>Action 3 : Encourager l'innovation dans le logement pour les seniors autonomes et les personnes en situation de dépendance (dont handicap)</p>
<p> Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Compléter une offre « classique » en établissements dédiés par des solutions alternatives favorisant la lutte contre l'isolement et l'insertion dans la vie de la Cité. • Réduire les coûts pour faciliter l'accès aux publics cibles.
<p> Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Seniors autonomes • Seniors dépendants • Personnes en situation de handicap
<p> Modalités opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anticiper les besoins en logement des séniors en s'appuyant sur les perspectives démographiques liées au vieillissement mises en avant dans l'observatoire de l'habitat. La réalisation d'une étude permettra de mieux cerner le besoin et de formuler des préconisations afin d'y répondre. • Identifier au sein du parc locatif social du territoire les logements adaptés par la réalisation d'un diagnostic puis le suivi d'un tableau de bord. • Etablir un guide / lancer un appel à projet visant à promouvoir les concepts innovants offrant du lien social autour d'un espace commun et de réelles interactions avec la vie des quartiers, de la commune et ses habitants, mais également des formules d'habitat partagé et d'habitat inclusif : <ul style="list-style-type: none"> ○ Immeuble intergénérationnel qui comprend par exemple un tiers d'appartements pour des étudiants, un tiers pour des familles et un tiers pour des personnes âgées. Ce sont en général des bailleurs sociaux en partenariat avec des associations ou des investisseurs privés qui initient ce type de projet. ○ Cohabitation intergénérationnelle qui permet à une personne âgée de loger un jeune ou une personne en précarité économique par exemple, le lien étant fait par l'intermédiaire d'une association dédiée. ○ Habitat inclusif qui permet aux personnes en situation de handicap de continuer de vivre en milieu ordinaire, avec projet social et accompagnement adapté (l'appel à projet devra s'inscrire en cohérence avec celui ou ceux qu'engera l'ANCT et le Département du Doubs). ○ Projet mixte logements dédiés (handicap/personnes âgées) / logements accueil familial (agrées par le Département, les accueillants sont rémunérés pour apporter aide et soutien aux personnes). ○ Structures ouvertes sur l'extérieur, programmes mixtes logements-équipements enfance, espaces extérieurs partagés... • Accompagner les communes dans la recherche d'opérateurs et de sites d'intervention pour développer ce type de produit en veillant sur leur caractère accessible. • Prévoir des emplacements réservés aux structures pour une meilleure intégration dans les quartiers et centre-bourgs (PLUi). • Accompagner les bailleurs dans le développement de formules attrayantes pour les ménages en situation de sous-occupation, en menant de front adaptations et mutations. Une bourse de logements adaptés inter-bailleurs pourrait par exemple être mise en place. • Identifier les programmes dans lesquels pourraient être réservés prioritairement des logements à destination de personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.




	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner l'adaptation du parc existant pour répondre au besoin des personnes dépendantes. Les dispositifs existants seront mobilisés (Ma prime Adapt'...), d'autres moyens complémentaires pourront être étudiés et mis en place. S'appuyer sur les appels à projets nationaux pour adopter les modalités adaptées au besoin des seniors (déploiement de la domotique...). Se rapprocher de la MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées) pour améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande de logements accessibles et adaptés.
 Territoires visés	<p>Tout le territoire de l'agglomération. Définir une stratégie territorialisée par bassin de proximité.</p>
 Calendrier	<p>2024 : lancement d'une étude prospective portant sur l'offre et les besoins en logement liés au vieillissement de la population. 2024 : lancement d'un appel à projet relatif à l'habitat partagé / habitat inclusif 2025 : mise en place d'un groupe de travail trimestriel avec les bailleurs sociaux (bourse logements adaptés, réservation de logements dans les programmes pour les jeunes et personnes âgées...).</p>
 Coordination partenariale	<p>Gestionnaires de résidences seniors / personnes en situation de handicap, associations en charge de l'accompagnement des jeunes, Bailleurs sociaux, Département, Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH), ARS, DDT25.</p>
 Moyens humains et financiers	<p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 000€ / logements en structures pour personnes âgées en réhabilitation ou acquisition - amélioration dans la limite de 50 logements par an. Moyens financiers pour les appels à manifestation d'intérêt à définir lors de la première moitié du PLH. <p>Moyens humains :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 chargé de mission Etudes et observatoires à compter de 2024.
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements produits à destination des personnes âgées / personnes en situation de handicap dans le cadre d'opérations innovantes (habitat inclusif, cohabitation intergénérationnelle...). Evolution du nombre de logements locatifs sociaux adaptés au handicap et à la perte d'autonomie.

<p>Action</p>	<p>Action 4 : Développer une offre complémentaire pour les publics les plus précaires et favoriser l'accompagnement social</p>
<p> Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'accès au logement des ménages les plus fragiles rencontrant des difficultés économiques et sociales. • Accompagner les personnes hébergées vers du logement autonome afin d'assurer une rotation dans les structures d'hébergement.
<p> Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Personnes défavorisées. • Personnes ayant des besoins particuliers bloquant leur parcours résidentiel. • Personnes sortant d'hébergement.
<p> Modalités opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir l'offre pour les publics atypiques (dont familles nombreuses...) à travers le dispositif d'aide à l'habitat spécifique¹, en poursuivant son animation et en apportant des aides financières à leur production. • Mettre en place un dispositif d'aides financières aux structures d'hébergement. • Participer aux instances mises en place par le Département du Doubs sur le volet de la fluidification des parcours et de l'accès au logement autonome. • Achever la transformation des Foyers de Travailleurs Migrants (FTM) en résidence sociale. • Mise en œuvre après phase d'expérimentation d'un système de cotation de la demande, outil d'aide à la décision qui devra intervenir au moment du choix des dossiers à présenter en CALEOL et au moment du choix du candidat en CALEOL visant à réduire les DALO. Sa finalité visera notamment à anticiper sur les dépôts de DALO. • Mise en place d'un système de gestion en flux des logements réservataires afin d'accéder de façon plus fluide à des solutions de logement destinées notamment aux publics les plus précaires.
<p> Territoires visés</p>	<p>Bassin urbain</p>
<p> Calendrier</p>	<p>Mise en œuvre du système de cotation de la demande : fin 2023/début 2024 Mise en œuvre du passage en flux des logements réservataires : début 2024 Mise en œuvre progressive des autres actions dès 2024.</p>
<p> Coordination partenariale</p>	<p>Département, bailleurs sociaux, opérateurs (Julienne Javel...), DDETSPP 25.</p>
<p> Moyens humains et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Structures</u> : 1 000 € / logement dans la limite de 50 logements par an (50 000 € par an). • <u>PLAI adapté</u>: 10 000 € / logement pour un montant annuel maximum de 22 000 € (5 % des PLAI). • <u>Aide exceptionnelle à la transformation du FTM de Trépillot</u> : 230 000 €.
<p> Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements produits en PLAI adaptés • Nombre de logements produits ou aidés en structures






¹ Piloté par GBM, le dispositif Habitat Spécifique vise à trouver des solutions de logement pour des ménages ayant des besoins particuliers bloquant leur parcours résidentiel : familles nombreuses à partir de 5 enfants, personnes souffrant de troubles psychiatriques rendant difficile la cohabitation en collectif (syndromes de Noé, de Diogène, hyper électrosensibilité, etc.).




<p>Action</p>	<p>Action 5 : Assurer l'accueil des Gens du Voyage par la mise en place d'équipements dédiés</p>
<p>  Objectifs stratégiques </p>	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les conditions de vie des Gens du Voyage, qu'ils soient voyageurs ou en voie de sédentarisation. • Mettre en œuvre les actions du Schéma d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage du Doubs. • Accompagner la lutte contre les stationnements illicites.
<p>  Publics cibles </p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ménages issus de la communauté des Gens du Voyage, qu'ils soient mobiles ou en voie de sédentarisation. • Communes, entreprises et particuliers faisant l'objet de stationnements illicites des gens du voyage.
<p>  Modalités opératoires </p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une aire de très grand passage de 200 places <ul style="list-style-type: none"> ○ Poursuivre les études urbaines préalables à l'aménagement du site de 4,5 ha, puis réaliser les travaux en vue de la livraison d'ici la fin du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage en vigueur (2026). L'aire d'accueil de très grand passage comportera une aire de délestage. • Poursuivre la création de terrains familiaux <ul style="list-style-type: none"> ○ Porter à 10 dans l'agglomération le nombre de terrains familiaux de 2 à 6 places, ou de PLAI adaptés équipés pour le stationnement de caravanes : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Examiner avec les communes les fonciers mobilisables pour la création de structures de ce type. Au besoin, se rendre proactif en acquérant des fonciers privés. Dans cette optique, prévoir des emplacements dédiés dans le PLUi. ✓ S'assurer auprès des Gens du Voyage ou de leur représentant (Gadgé...) de leur intérêt pour les sites identifiés et leur aménagement interne afin de garantir leur occupation. ○ Anticiper les obligations du prochain Schéma Départemental (2026-2032) en faveur de la sédentarisation des Gens du Voyage : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Mettre en œuvre une politique foncière active par le biais d'acquisitions dès à présent en visant un équilibre territorial. ✓ Prévoir la réhabilitation lourde des aires d'accueil existantes. ✓ Préparer la création d'une autre aire d'accueil sur GBM (obligation légale pour les communes de plus de 5 000 habitants) pour répondre aux besoins d'accueil non satisfaits. ○ Poursuivre l'animation de la commission d'attribution des terrains locatifs familiaux, associer les ménages retenus à l'aménagement des équipements. • Accompagner le souhait de sédentarisation, en ouvrant les réflexions à la production de PLAI adaptés (dans le cadre notamment du Schéma départemental en vigueur) où à d'autres solutions innovantes (tiny house par exemple...). • Etudier les possibilités d'optimisation des équipements existants : évaluer les besoins d'agrandissement, de rénovation, d'aménagement (rafraîchissement estival), étudier la régularisation des terrains privés existants non réglementaires en lien avec les PLU. • Engager une réflexion partenariale avec les acteurs sociaux afin d'apporter des solutions de logement aux familles les plus précaires en difficultés pour

	<p>accéder aux aires d'accueil notamment (CCAS, Département du Doubs, Etat, Gadgé...).</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en place des dispositifs d'empêchement de stationnements illicites sur les sites à enjeu.
 Territoires visés	Tout le territoire de Grand Besançon Métropole
 Calendrier	<p>2023 : Poursuite des études relatives à l'aménagement de l'aire de grand passage.</p> <p>2025 : Mise en service de l'aire de grand passage de Chemaudin-et-Vaux.</p> <p>2024-2029 : Mise en service des terrains familiaux locatifs et PLAI adaptés GDV inscrits au schéma départemental 2021-2026.</p>
 Coordination partenariale	Grand Besançon Métropole, Communes, Etat (DDT, DDETSPP et Préfecture pour les procédures d'expulsion dès lors que le territoire sera conforme avec le Schéma), Département du Doubs, Bailleurs sociaux, Gestionnaires, Associations.
 Moyens humains et financiers	<p>Moyens humains : 1 ETP chargé de mission Gens du Voyage</p> <p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Aire de Grand Passage</u> : 3 180 000 € en investissement. <u>8 terrains familiaux ou PLAI adaptés</u> : 2 670 000 € en investissement. <u>Travaux et mise aux normes des équipements existants</u> : 45 000 € / an. <u>Gestion des aires d'accueil</u> : 300 000 € / an en fonctionnement.
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de terrains familiaux ou PLAI adaptés GDV créés. Rapport annuel de fonctionnement pour chaque équipement (taux de fréquentation, taux de rotation, taux de recouvrement, travaux d'entretien...). Nombre de familles sédentaires accompagnées. Nombre, durée et traitement des stationnements illicites ayant fait l'objet d'une demande d'arrêt d'expulsion.

<p>Action</p>	<p>Action 6 : Réinvestir le parc ancien et vacant</p>
 <p>Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Endiguer la progression de la vacance dans le territoire. • Remettre sur le marché, locatif ou de l'accession, au moins 30 logements vacants chaque année, généralement dégradés dans le parc privé : favoriser leur recommercialisation. • Encourager le renouvellement urbain et remobiliser l'existant dans un contexte de ZAN. • Eviter l'érosion résidentielle des jeunes ménages vers les EPCI limitrophes.
 <p>Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Jeunes ménages, avec enfant ou en devenir. • Investisseurs, bailleurs.
 <p>Modalités opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Faire évoluer le règlement de financement afin de favoriser les familles (cible à préciser) qui souhaitent acquérir un bien vacant de plus de 2 ans nécessitant des travaux au sein des communes ou quartiers dont la vacance structurelle est supérieure à 3 % : IRIS de Besançon (Chamars, Citadelle, République, rue Battant, Marulaz, Observatoire, Clairs-Soleils, Epoisses-Bourgogne), autres communes du bassin urbain (Beure) et communes structurant leur bassin de proximité (Saint-Vit). La carte sera mise à jour chaque année à partir de l'outil Zéro Logement Vacant. L'aide envisagée sera de 20 000€ / logement et portera sur des logements dont les caractéristiques seront définies : plusieurs pistes sont envisagées, parmi lesquelles les typologies de logements, les logements avec DPE vierge ou E/F/G avant travaux (cf. interdiction progressive de mise en location). • Une convention d'objectifs engagera notamment Soliha AIS à capter chaque année 50 logements privés en conventionnement dont 15 dans le parc vacant structurel (voir action 2). • Engager une réflexion sur la faisabilité d'opérations de rénovation via le montage OFS (Part acquisitive < prix de revient et intégration du surcoût de rénovation dans le bail réel solidaire). La prospection menée par Soliha AIS contribuera à identifier des logements vacants ou non louables dont les propriétaires seraient intéressés de vendre à l'OFS de Besançon pour réaliser des BRS. Une réflexion sur les conditions d'équilibre des opérations sera menée avec les acteurs en capacité de s'engager (cf. études de faisabilités EPF, action 10). • Les bailleurs sociaux seront encouragés à engager des acquisitions améliorations (AA) sur des ensembles ou logements vacants de plus de 2 ans. Notamment, une bonification leur sera accordée, de 1 000 € par PLUS et 2 000 € par PLAI produits en AA. • Engager le cas échéant des arrêtés de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter (ex péril) qui permettent de mobiliser certains dispositifs de remobilisation de l'existant • Mobiliser le volet coercitif de l'OPAH RU de Besançon avec la mise en œuvre de moyens dans le cadre des procédures d'expropriation (une dizaine d'adresses identifiée) : <ul style="list-style-type: none"> ○ Coordination régulière entre les différents services de la Ville de Besançon directement concernés : droit des sols, foncier, hygiène et santé, urbanisme, habitat, action cœur de ville. ○ Mise en place de réunions techniques pour suivre l'évolution des diagnostics et échanger sur les éventuels points de blocages.

- Mise en place de réunions avec les élus de la Ville de Besançon concernés afin de donner des clés opérationnelles de mise en œuvre.
 - Utilisation des procédures DUP ORI (opération de restauration immobilière), risques identifiés arrêtés de péril, arrêtés d'insalubrité...
- **Mobiliser la palette d'outils, et notamment :**
 - Poursuivre l'utilisation de l'outil « **Zéro logement vacant** », **outil déployé en 2021** qui permet aux collectivités de repérer les logements vacants sur leur territoire grâce aux données LOVAC (données de la taxe d'habitation sur les logements vacants croisées avec les fichiers fonciers). En faire un outil partagé avec les communes (élus comme techniciens) afin d'identifier le bâti vacant de longue durée, puis mettre en place une stratégie pro-active auprès des propriétaires (prise de contact, relance, présenter les solutions envisageables, accompagner tout au long de la démarche...). Cette mission pourrait être assurée par le pôle d'ingénierie intercommunal pour les logements vacants depuis de longue durée (d'abord +5 ans, puis +2ans).
 - Réaliser un diagnostic sur les dispositifs fiscaux portant sur la vacance du logement dans les communes. Le cas échéant, évaluer les effets de la taxe sur la vacance, envisager des évolutions en conséquence.
 - Identifier les immeubles vacants stratégiques nécessitant des actions renforcées de type :
 - **Opérations de restauration immobilière** (THIR ORI, soit des actions plus coercitives imposant les travaux sous réserve d'expropriation), voire de Résorption de l'habitat insalubre (RHI), pour les immeubles en insalubrité irrémédiable avec expropriation par la puissance publique). Les interventions seront privilégiées au centre-ville de Besançon dans le cadre de l'OPAH-RU (positionnement du chargé de mission OPAH-RU de Besançon au sein de GBM).
 - « **Vente d'immeubles à rénover** » (VIR, dispositif qui, en OPAH et ORT, rend certains opérateurs éligibles directement aux aides de l'Anah lorsqu'ils mènent un projet de vente d'immeuble à rénover, alors même que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement).
 - « **Dispositif d'intervention foncière et immobilière** » (DIIF) qui, en ORT, constitue le même montage que la VIR mais avec période de location avant-vente à des futurs acquéreurs.
 - Expérimenter sur une sélection d'immeubles en centre-ville la **dissociation des baux commerciaux** et logements vacants attachés.
 - Mettre en place un **partenariat avec les agences immobilières et les établissements bancaires** pour :
 - Communiquer et faire connaître les aides de la collectivité. Cela pourrait prendre la forme d'une plaquette d'informations destinée aux propriétaires de logement vacant qui présenterait les différentes aides qu'ils pourraient solliciter pour remettre sur le marché leur logement et quels seraient les avantages pour eux.
 - Encourager la remise sur le marché de logements vacants en s'appuyant sur l'Agence Immobilière à Vocation Sociale.

	- Accompagner les ménages dans une étude de faisabilité de leurs projets en privilégiant l'approche « coût global » (acquisition + travaux). Pour cela, encourager le rôle de conseil des professionnels.
 Territoires visés	Etablir une cartographie des priorités à partir d'une analyse multicritère : logements vacants depuis + 2 ans, logements vacants construits avant 1970, logements en étiquette énergétique E, F, G...
 Calendrier	<p>2023 : poursuivre le repérage des logements vacants (observatoire habitat, outil zéro logement vacant, réfléchir aux conditions d'octroi de l'aide à la remobilisation des biens vacants (cible, secteurs, conditions).</p> <p>2023 : lancement de l'OPAH de Saint-Vit.</p> <p>2023-2024 : révision du dispositif d'aides financières sur l'OPAH RU de Besançon.</p> <p>2024 : identifier les immeubles vacants stratégiques et mettre en place une méthodologie d'intervention en lien avec les opérateurs (OFS, EPF...), mettre en place le partenariat avec les agences immobilières.</p> <p>Dès 2025 : lancer les premières expérimentations avec les montages opérationnels dédiés (DIF, VIR...).</p>
 Coordination partenariale	<p>Grand Besançon Métropole (dont OFS), Anah, EPF, Action Logement, Banque des Territoires, OFS de l'EPF, Soliha AIS.</p> <p>La mise en place d'un partenariat formalisé avec la MHD ou l'EPF pour bénéficier d'un appui juridique sur la faisabilité des opérations de réhabilitation.</p>
 Moyens humains et financiers	<p>Moyens humains :</p> <ul style="list-style-type: none"> Un chargé de mission Action cœur de Ville / OPAH-RU Ville de Besançon : renforcement de la coordination et du pilotage entre la Ville de Besançon et GBM (mise à disposition partielle de service de la Direction habitat, positionnement du chargé de mission OPAH-RU au sein de GBM...). Mise à disposition partielle de la Direction habitat en faveur de l'OPAH RU de Besançon (encadrement, stratégie, appui administratif). <p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> Jusqu'à 20 000€ par logement vacant remis sur le marché par an, avec un objectif de 10 logements/an soit 200 000€/an. 15 000 € par an pour la convention d'objectifs pluriannuelle avec Soliha AIS. Dispositif d'aides Ville de Besançon dans le cadre de l'OPAH RU : marché suivi animation à hauteur de 250 000 € / an (fonctionnement) et dispositif d'aide aux propriétaires à hauteur de 150 000 € / an jusqu'en août 2025. Engager des études de faisabilité financière et commerciale sur certains immeubles, dans la perspective de mobilisation d'un montage OFS, FIIF, VIR... avec l'EPF.
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements et immeubles vacants remis sur le marché avec une aide de GBM. Evolution du nombre et taux de logements vacants (source LOVAC).

<p style="text-align: center;">Action</p>	<p>Action 7 : Contribuer à l'atteinte de l'objectif de transition énergétique</p>
<p style="text-align: center;"> Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner la mise en œuvre des objectifs du PCAET (tendre vers 3 000 logements à traiter par an). • Amplifier la rénovation du parc locatif (social et privé) eu égard à l'interdiction progressive de mise en location des passoires énergétiques. • S'engager vers la ville de demain : innovante, reconstruite sur elle-même, avec des matériaux respectueux de l'environnement. • Atteindre un niveau de performance énergétique D <i>a minima</i> dans le parc public. • Encourager les propriétaires les plus modestes à s'inscrire dans l'objectif collectif de rénovation.
<p style="text-align: center;"> Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bailleurs sociaux. • Propriétaires modestes et/ou très modestes (occupants et bailleurs), en étant exigeant sur les performances énergétiques. • Propriétaires des logements étiquettes E, F et G. • Copropriétaires de copropriétés fragiles (cf. action 8).
<p style="text-align: center;"> Modalités opératoires</p>	<p><u>Accompagner les bailleurs sociaux dans la réhabilitation du parc locatif social vétuste</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre des indicateurs nationaux, viser au sein des CUS un objectif global de rénovation du parc afin de présenter un parc dans lequel le niveau de performance énergétique ne descendrait jamais sous D. GBM échangera annuellement avec les bailleurs sociaux (et les gestionnaires de structures concernées) sur leurs programmes annuels de réhabilitation afin de veiller au respect des engagements pris au sein des CUS. • Poursuivre et adapter le dispositif d'aide à la réhabilitation des logements publics : accompagnement financier d'au moins 300 logements publics par an. GBM apportera une aide financière sur fonds propres aux travaux de réhabilitation des logements locatifs sociaux : <ul style="list-style-type: none"> - Niveau « BBC-Effinergie » avec un objectif de consommation maximale en énergie primaire inférieure à 60 kWh/m²/an : 6 000 € par logement - Niveau « BBC-Effinergie rénovation » avec un objectif de consommation maximale en énergie primaire inférieure à 96 kWh/m²/an : 4 000 € par logement. <p>Bonification de 1 000 € par logement pour les opérations exemplaires (utilisation de matériaux biosourcés, installation de panneaux solaires thermiques pour production d'ECS, amélioration du confort d'été,...) ou apportant une réelle amélioration pour les locataires (ajout balcon, ascenseur, isolation phonique,..).</p> • Prioriser les rénovations globales et complètes dans l'attribution des aides sur fonds propres. Chaque fin d'année, un échange sera mené entre GBM et les bailleurs afin qu'ils présentent leurs projets de réhabilitation en année N+1 (programmation prévue à 3 ans). Les 300 premiers dossiers retenus annuellement le seront au regard de critères portant sur la mixité sociale, la qualité de services et veillant à conserver un niveau de quittance bas (contenir les hausses de loyers, baisser les charges). Lors des restructurations, la création de petits logements (T2) et de grands logements (T5 et plus) sera favorisée au détriment des T3.






- Les opérateurs mobiliseront tous les **financements** possibles permettant d'envisager des approches intégrées (aides à la production d'énergies renouvelables, aides spécifiques dans les secteurs ACV et NPNRU, subventions spécifiques Action Logement...). Dans ce cadre, la Ville de Besançon apportera une aide aux copropriétés qui engagent des travaux de performance énergétique en parties communes pendant la durée de l'OPAH RU (août 2025) : 1 000 € par logement plafonnés à 50 % hors taxe du montant des travaux.
- Mettre en œuvre le programme de renouvellement urbain de **Planoise**, avec l'ensemble des partenaires.




Accompagner la massification de la rénovation thermique du parc privé

- Evaluer le parc privé potentiellement interdit de mise en location à partir de 2023 afin de localiser les secteurs susceptibles de connaître une tension accrue de la demande (diminution du volume de logements mis en location). Pour ce faire, **cartographier les logements à partir des bases de données publiques** (ex : Go rénov, Ademe) et entreprendre un travail partenarial avec la direction environnement pour réfléchir à des solutions ad-hoc.
- **Appuyer la rénovation des copropriétés** (cf. action 8) : à l'adresse des **copropriétés fragiles** en priorité, **focaliser l'action de GBM sur l'ingénierie afin de massifier la rénovation**, et confier à des prestataires externes (ex : Soliha, Urbanis...) le suivi des travaux. Ouvrir les règlements **d'aides à la rénovation en collectif sur les parties communes** ; déterminer les zones (cages d'escalier, toiture, façade...) en fonction de l'effet levier d'une subvention de GBM dans le panel des autres aides existantes.
- **Moduler les aides financières** aux ressources des ménages et au niveau de performance énergétique recherché : les aides continueront à s'adresser aux ménages très modestes engagés dans un projet de rénovation à haute performance énergétique (**BBC** en logement collectif et maisons individuelles).
- Poursuivre la montée en **compétences des artisans** en mobilisant le réseau des représentations professionnelles (CAPEB, CMA, FFB...) et en préparant l'attractivité de la filière (coopération avec les établissements d'enseignement, appui sur des chantiers écoles...). Déployer un système de labellisation harmonisé (RGE Certibat, RGE Qualibat, RGE Qualifelec, OKTAVE, DOREMI...) en s'appuyant sur les partenariats locaux (Région Bourgogne-Franche-Comté par exemple).
- **Faciliter le dialogue avec le CAUE et l'ABF** pour limiter les blocages dans les projets de rénovation en secteur patrimonial. Pour cela, s'appuyer sur le comité de suivi mensuel OPAH RU mis en place à Besançon et l'élargir au CAUE et à l'ABF de manière à lever les freins liés à des opérations de rénovation en secteur sauvegardé.




Encourager les rénovations exemplaires





- Promouvoir **des opérations « démonstratrices »** sur les bâtiments communaux et intercommunaux afin de diffuser des pratiques innovantes en matière de rénovation.
- Encourager le recours aux **techniques innovantes** :
 - Mettre en place et diffuser un **catalogue des artisans locaux** qui utilisent des matériaux ou des techniques innovantes, ou qui seraient porteurs de labels (RGE...).
 - Encourager les économies d'échelle en accompagnant la mise en place de **banques de matériaux** et en facilitant les relations avec les promoteurs privés ou publics.





	<ul style="list-style-type: none"> ○ Réfléchir à la création d'un pôle d'expérimentation collaborative, support d'innovation et de promotion des filières de l'énergie et des villes de demain (ex : Seinergy Lab dans le 78). <p>Mise en œuvre opérationnelle et gouvernance</p> <p>Mettre en place une offre d'accueil et d'accompagnement à l'attention des particuliers (guichet unique). Un partenariat avec la Maison de l'Habitat du Doubs sera effectué pour la mise en place de ce service en lien avec les évolutions du dispositif ma Prime Rénov'... (cf. action 13). Les modalités de ce partenariat et les moyens dédiés seront définis au cours de la première année du PLH.</p>
 Territoires visés	<p>Tout le territoire de l'intercommunalité</p>
 Calendrier	<p>2023 : Adopter le nouveau règlement d'intervention financier / volet habitat public.</p> <p>2023 : Aboutir la réflexion sur le calibrage et les cibles des aides dans le parc privé (MI, copro / à destination ménages modestes, très modestes...)</p> <p>2024 : Adopter le nouveau règlement d'intervention financier / volet habitat privé.</p> <p>2024 : Poursuite des travaux avec la MHD envisageant la mise en place d'un guichet unique (moyens à définir dans ce cadre).</p> <p>2024-2027 : Accompagner les bailleurs dans la révision de leur CUS.</p>
 Coordination partenariale	<p>Service environnement GBM, communes, SLIME, bailleurs sociaux, CAPEB, CMA, ADEME, Région, Département, Maison de l'Habitat du Doubs (ADIL et CAUE), ABF, syndicats de copropriété, ADLR.</p>
 Moyens humains et financiers	<p>Moyens financiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - volet réhabilitation habitat public : 1 660 000 € annuels en investissement (en engagement, montée en charge progressive). - volet réhabilitation habitat privé : 1 500 000 € annuels en investissement (en engagement, montée en charge progressive). <p>Moyens humains :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Guichet unique : mise à disposition de deux personnes à la MHD.
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements rénovés, en distinguant parc social et parc privé, • Nombre d'artisans labellisés RGE.




<p style="text-align: center;">Action</p>	<p>Action 8 : Accompagner le parc en copropriétés</p>
 <p>Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mieux connaître le parc de copropriétés et fiabiliser les données fournies par le registre national des copropriétés. • Déployer des actions « sur-mesure » pour prévenir la dégradation et rénover le parc en copropriété. • Sécuriser la commercialisation des opérations de ventes de logements sociaux (neufs ou en vente à l’occupant dans le parc social). • Amplifier la communication auprès des élus et des habitants sur les outils et les aides mobilisables. • Apporter un conseil aux primo-accédants dans le cadre de leur acquisition afin de réfléchir en cout global (raisonner en cout d’acquisition du logement et frais de fonctionnement).
 <p>Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Copropriétaires sous conditions de ressources, propriétaires bailleurs sous réserves de conventionnement.
 <p>Modalités opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Sur les 5 copropriétés accompagnées dans le cadre du POPAC 2020-2023 (programme opérationnel de prévention d’accompagnement des copropriétés), poursuivre la mise en œuvre des dispositifs d’analyse et de redressement des copropriétés en déclenchant les actions nécessaires, permettant le cas échéant de : <ul style="list-style-type: none"> ○ améliorer la gouvernance afin de favoriser les prises de décision ; ○ initier les démarches de rénovation ; ○ résorber les dettes... <p>Sur la base des travaux menés dans le cadre du POPAC 2020-2023 et à l’appui du registre national des copropriétés, définir une liste des copropriétés en voie de fragilisation ou de dégradation : cibler les copropriétés anciennes (enjeu de rénovation thermiques), celles avec un nombre élevé d’impayés de charges (redressement)...</p> • En parallèle, poursuivre les temps d’échanges avec les syndicats de copropriétés (ex : petit déjeuner des gestionnaires de syndic) avec un double objectif : <ul style="list-style-type: none"> ○ présenter des dispositifs de soutien aux projets de rénovation des copropriétés ; ○ s’informer sur le fonctionnement des copropriétés ciblées et identifier celles en difficultés à l’appui des éléments d’études. <p>⇒ Les retours de ces deux démarches permettront d’affiner l’analyse du parc de copropriétés et de prioriser celles à accompagner (établir une liste, cartographier les secteurs prioritaires)... Sur ce parc identifié : <ul style="list-style-type: none"> ○ mener des opérations de veille ; ○ accentuer des actions de sensibilisation auprès des copropriétaires : présenter les éléments de diagnostic ou encourager par exemple la réalisation de thermographies de façades ; ○ réaliser des audits énergétiques, en s’appuyant sur le réseau France Rénov’. <p>Déclencher les dispositifs adéquats (coach copro, Plan Initiative Copropriété...) et les partenaires potentiels (Anah, CDC, Procivis, action Logement...). Le rôle de GBM sera d’informer et de sensibiliser les copropriétaires sur les dispositifs mobilisables via la plateforme ANAH.</p> </p> • Recentrer le dispositif d’aides Habitat privé vers l’intervention en copropriétés (cf. action 7) par le biais de :




	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pérenniser l'aide en ingénierie dont le socle sera constitué du financement de l'étude aide à la décision définie par GBM. Se laisser la possibilité de la faire évoluer en fonction des besoins. ○ Une aide au syndic pour les travaux en parties communes, telles que définies par la loi Elan et ou le règlement de copropriété. ○ Une aide individuelle complémentaire pour les copropriétaires engagés dans des projets atteignant un haut niveau de performance énergétique. Les publics seront définis ultérieurement en fonction des priorités locales. • Accompagner la montée en compétence des syndics professionnels avec le déploiement de la certification « QUALISR Syndic Prévention Redressement ». • Dans le cas de ventes HLM conduisant à la création de copropriétés, affiner la doctrine de Grand Besançon Métropole et formaliser les attentes vis-à-vis des bailleurs sociaux stratégie (communautaire en matière de vente, cf action 1) permettant aux bailleurs sociaux de réaliser leur plan de vente tout en prenant des garanties quant à : <ul style="list-style-type: none"> ○ L'état des logements vendus, ○ La sécurisation des accédants, ○ La localisation des biens, ○ Le réinvestissement du produit de la vente sur la commune/l'EPCI, avec une attention particulière sur les communes en déficit SRU (ou le nombre de logements reconstruits doit être supérieur au nombre de logements vendus), conformément aux objectifs de production du PLH, ○ La création de copropriétés suite à la vente de logements sociaux en obligeant les bailleurs sociaux à garder une part majoritaire et en recommandant le fait qu'ils assurent le rôle de syndic, de façon à garantir une gestion adaptée des copropriétés ainsi créées et d'éviter leur fragilisation. • Engager une convention tripartite GBM / communes concernées / bailleur social afin que les plans de vente des bailleurs et l'avis demandés aux communes à l'occasion de chaque mise en vente soient cohérents avec la doctrine de GBM. • Envisager une clause de revoyure dans les prochaines CUS.
 Territoires visés	<p>Priorité 1 : copropriétés faisant l'objet d'un suivi via un dispositif, copropriétés construites avant la première réglementation thermique de 1974, copropriétés en voie de fragilisation avec une proportion élevée d'impayés de charges. Copropriétaires situées en périmètre NPRNU.</p> <p>Priorité 2 : reste des copropriétés de l'intercommunalité.</p>
 Calendrier	<p>2023 : suite du POPAC sur la base des 5 adresses retenues, modalités de mise en œuvre des audits énergétiques.</p> <p>2024 : étude de cadrage sur le parc en copropriété. La première moitié du PLH sera dédiée à la poursuite des actions existantes et la préparation des dispositifs en suivant.</p> <p>2024 : Adopter le nouveau règlement d'intervention financier / volet habitat privé, permettant notamment de financer les AMO.</p> <p>2025 et années suivantes : finalisation de la stratégie priorisée d'intervention sur le parc en copropriété, démarrage des audits énergétiques, rencontres bimensuelles avec les syndics de copropriété.</p>

 <p>Coordination partenariale</p>	<p>Département urbanisme de Grand Besançon, Syndics de copropriétés, syndicats bénévoles, conseils syndicaux, ADIL, réseau France Rénov', Anah...</p>
 <p>Moyens humains et financiers</p>	<p>Moyens humains : 1 ETP de la Direction Habitat de GBM</p> <p>Moyens financiers : réévaluation des besoins financiers à mi-parcours du PLH au regard de la stratégie d'intervention qui sera envisagée.</p>
 <p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bilan annuel d'activité du POPAC (indicateurs de fonctionnement des copropriétés suivies). • Echanges (réunions d'information, visites sur site...) avec les syndicats de copropriétés. • Nombre de lots à usage d'habitation créés dans le cadre d'une vente HLM. • Nombre d'audits énergétiques en copropriétés réalisés. • Montant des aides financières mobilisées (fonctionnement et investissement) pour la rénovation de copropriétés.

<p>Action</p>	<p>Action 9 : Renforcer la lutte contre le mal-logement</p>
<p> Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les outils de lutte contre l’habitat indigne et très dégradé pour assainir le marché locatif et garantir des conditions de vie dignes aux ménages du territoire.
<p> Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Locataires du parc privé et propriétaires occupants.
<p> Modalités opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Participer à la gouvernance du dispositif départemental de lutte contre l’habitat indigne. • Contribuer à la mise en œuvre du dispositif avec une participation aux actions de communication et aux différents travaux à venir, dont le déploiement de l’outil de signalement et de suivi des situations (Histologe). • Contribuer au bilan du dispositif départemental, <i>via</i> la transmission des données statistiques sur les aides accordées sur le périmètre de délégation et sur les bilans des dispositifs OPAH RU, Permis de louer... • Evaluer l’opportunité et les conditions d’un transfert des pouvoirs de police du maire à la communauté urbaine dans le cadre de l’autorité organisatrice de l’habitat. Dans ce cadre, réfléchir à l’intérêt de créer un Service Intercommunal Hygiène et Santé. • Optimiser le dispositif permis de louer dans les communes où il est mis en place (Besançon et Saint-Vit) : décliner le régime adapté (déclaration / autorisation) selon les enjeux et les moyens, adapter les pratiques (visites des logements...), adapter les périmètres (<i>extension sur un parc de copropriétés fragiles identifiées par exemple</i>), amplifier les missions de veille et de contrôle (logements mis en location sans demande préalable, mise en location malgré un refus...). • Dans le cadre du déploiement du permis de louer en-dehors de Besançon : <ul style="list-style-type: none"> ○ Evaluer l’intérêt d’internaliser le dispositif. ○ Adapter les périmètres à l’enjeu (ciblage sur un quartier ? un îlot ? une copropriété ? ...). ○ Evaluer l’opportunité de créer un SCHS intercommunal. ○ Amplifier le travail de veille et de contrôle. • Déploiement par la Ville de Besançon du fonds d’aide aux petits travaux (plan ARA et plan pro) : accompagnement des habitants pour les travaux d’amélioration des logements (traitement des moisissures, etc.) • Le travail engagé en 2023 par la Ville de Besançon devra aboutir, avec une mobilisation des procédures et la mise en place des outils nécessaires à la mise en sécurité des habitants et des tiers (passants, riverains ou occupants dans la ville centre). • Organiser a minima une réunion de sensibilisation des élus à l’utilisation des procédures en lien avec la DDT, notamment en cas de situation de péril présentant des risques pour les occupants ou pour des tiers (notamment au regard de la difficulté à mobiliser la ville de Besançon sur ce sujet)
<p> Territoires visés</p>	<p>Tout le territoire de l’intercommunalité.</p>

 <p>Calendrier</p>	<p>2023 : optimisation du permis de louer dans les communes engagées dans le dispositif : redéfinition du dispositif à Besançon et mise en place dans la commune de Saint-Vit, audit des communes intéressées pour rejoindre le permis de louer.</p> <p>2024 et années suivantes : conclusion de conventions partenariales, étude de plusieurs scénarios pour l'élargissement du permis de louer.</p> <p>2026 : réflexions relatives aux pouvoirs de polices du Maire à l'occasion des élections, en parallèle de l'élargissement éventuel du SCHS et du passage en Autorité organisatrice de l'habitat.</p>
 <p>Coordination partenariale</p>	<p>Mise en œuvre du permis de louer : mise à disposition de l'outil internet pour les communes qui souhaitent mettre en œuvre le régime déclaratif.</p> <p>GBM et ensemble des communes (dont Service Communal Hygiène Santé, CCAS et Direction Prévention des Risques Urbains pour la Ville de Besançon), Services de l'Etat, ARS, CAF, SOLIHA, Maison de l'Habitat du Doubs, ADIL, MSA.</p>
 <p>Moyens humains et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Marché permis de louer actuel : de 180 à 250 € / dossier d'APML et 80 € / dossier de déclaration, à la charge de la commune de Besançon. • Participation au financement du Programme départemental résorption de l'habitat indigne et très dégradé de 23 000 € par an jusqu'à fin 2023 puis budget prévisionnel de 25 000 € par an. • Financement sur fonds propres de la Ville de Besançon dans le cadre de l'OPAH RU : marché suivi animation à hauteur de 250 000 € par an, et dispositif d'aide aux propriétaires bailleurs à hauteur de 150 000 € par an en investissement (jusqu'à août 2025).
 <p>Indicateurs d'évaluation</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Permis de louer : nombre de demandes déposées, nombre de visites effectuées, nature des décisions, motifs des refus et effets (réalisation de travaux...), nombre de constats d'absence d'autorisation, nombre de sanctions. • Arrêtés (insalubrité et péril) et nombre d'habitats signalés sur le territoire. • Nombre de logements indignes et très dégradés traités et sortis de l'indignité. • Réunions partenariales.

<p>Action</p>	<p>Action 10 : Définir un cadre de construction et d'échanges avec les acteurs de l'habitat</p>
 <p>Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Définir un socle d'échanges commun avec les acteurs de l'habitat à l'échelle du territoire (partage des enjeux et des connaissances). • Faire connaître aux acteurs de l'habitat les objectifs du PLH au sein du territoire et les amener à s'inscrire dans les objectifs programmés en logements. • Amener les acteurs à venir sur les polarités, les communes structurant les différents bassins du territoire pour accompagner les projets à venir des communes. • Diffuser la capacité des acteurs locaux et régionaux à l'échelle de toute l'agglomération.
 <p>Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acteurs de la construction (promoteurs, aménageurs, AMO, bailleurs sociaux...) • Opérateurs conseils (Soliha, Julienne Javel, Urbanis, ADIL, CAUE...) • Communes (élus et techniciens)
 <p>Modalités opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Formaliser les attentes de GBM vis-à-vis des acteurs de la construction. S'appuyer sur des conventions – cadre (conventions d'objectifs) ou des chartes pour orienter les opérations conformément aux objectifs : typologie, orientations des logements, coûts de sortie, localisation des opérations, formes urbaines, et globalement formes d'habiter en lien avec la qualité environnementale et paysagère... Elles pourront prendre la forme d'une convention tripartite (GBM, commune d'implantation, porteur du projet) pour toutes opérations d'une certaine ampleur. Elle contribue également à la définition d'un dialogue très en amont sur le projet permettant de s'inscrire dans une dynamique de qualité au service des arts de vivre. GBM cherchera à faciliter les opérations et aider les communes de par sa connaissance fine des marchés immobiliers et des acteurs du territoire. Le cas échéant, un engagement de réaliser une partie de l'opération "autrement" (produits originaux de par leur conception, leur financement, leur mode de production, leur destination, les qualités...) pourra être intégré dans les conventions avec les promoteurs ou aménageurs. <p>Veiller à définir un cadre de construction « durable », à la fois lors de la construction puis dans l'usage :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Inciter à l'utilisation massive des énergies renouvelables : géothermie, chauffage solaire (ESC), photovoltaïques et autres pour tendre vers un habitat à énergie positive. ○ Systématiser la récupération de l'eau de pluie lorsque cela est possible : sanitaires, usages en extérieur ... ○ Favoriser la création de locaux à vélos dans les logements collectifs. ○ Définir collectivement ce qu'est un habitat de « qualité », croisant les attentes des habitants et les contraintes des opérateurs (espaces extérieurs, modularité, logement traversant...) de manière à définir une feuille de route partagée pour la construction neuve. <p>Ce cadre fera l'objet d'actions de promotion de GBM et d'une charte partenariale engageant les acteurs de l'habitat locaux volontaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Co-organiser annuellement avec le Département urbanisme un « carrefour des acteurs de l'habitat » : la vocation de ce carrefour sera de diffuser les orientations politiques de la collectivité, valoriser les réalisations exemplaires (par exemple les formes innovantes qui tendent vers davantage de sobriété foncière), présenter des futurs projets structurants dans l'agglomération... (lien

	<p>à l'OFS ou à l'EPF par exemple). Il contribuera à créer une dynamique entre acteurs du territoire, et progressivement à attirer de nouveaux acteurs dans le territoire.</p> <p>Etendre ce carrefour aux problématiques liées à la réhabilitation, la reconquête de friches, la rénovation...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir des études de faisabilité pré-opérationnelles avec l'EPF (insertion urbaine, qualité architecturale et paysagère, programmation, pré-bilan financier). Sur des opérations ciblées par le PLH, accompagner en lien avec la mission PLUi les communes sur la faisabilité et les conditions (subventions à l'étude, accompagnement technique). Une convention avec le CAUE du Doubs permettra d'apporter des conseils s'ajoutant à ceux promulgués aux communes par l'agence d'urbanisme. • Mettre en place des temps d'échanges réguliers avec les acteurs de l'habitat engagés dans des projets au sein du territoire (seuil d'opération à définir) : revue de projets, fiche-projet faisant office de navette entre l'opérateur et la collectivité dès l'identification du foncier... Elargir la question de la construction à celle du mieux vivre ensemble, en veillant à amener des éléments qualitatifs dans les projets d'aménagement : espaces verts, place de l'eau...
 Territoires visés	<p>Tout le territoire de l'intercommunalité.</p>
 Calendrier	<p>2024 : montée en puissance de la conférence de l'habitat</p>
 Coordination partenariale	<p>Services internes Ville de Besançon (Direction de la Maîtrise de l'Energie) et Grand Besançon Métropole (Département Urbanisme Grands Projets Urbains, Service Environnement, Département Eau et Assainissement...), MHD (CAUE ADIL), Soliha, Julienne Javel, et autres opérateurs conseil, agence d'Urbanisme, communes, OFS, EPF.</p>
 Moyens humains et financiers	<p>Moyens humains :</p> <p>GBM : ¼ temps de chargé de mission habitat pour animation. Communes : 1 référent par commune + suivi des projets. EPF : mobilisation des capacités d'études de pré-faisabilité en lien avec le PPI en vigueur.</p> <p>Moyens financiers : 20 000 € / an pour l'organisation d'un carrefour des acteurs de l'habitat (co-portage Département urbanisme / Direction habitat).</p>
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Tenue des instances de rencontre • Etablissement des actes de rencontre • Suivi du nombre de participants • Suivi et nombre d'études de pré-faisabilité engagées

<p>Action</p>	<p>Action 11 : Assurer la transition vers un mode de production privilégiant les cœurs de bourg et centres villes</p>
<p>Objectifs stratégiques</p>	<p>Action en lien avec l'action 10</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre attractive de l'habitat en centre-ville favorisant la réhabilitation voire, si nécessaire, la restructuration. • S'assurer que les projets puissent se faire dans des conditions qui répondent aux objectifs du PLH : objectif d'anticipation (PLU, règlements d'urbanisme...) et de programmation (mobilisation des acteurs fonciers et de la construction). • Rendre les communes structurant leur bassin et les bourgs relais attractifs pour les acteurs de la construction (promoteurs, investisseurs, bailleurs...). • Anticiper sur les besoins d'investissements à venir par la programmation à venir du PLH.
<p>Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acteurs de la construction • Acteurs de l'habitat • Communes (élus et techniciens)
<p>Modalités opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • S'inspirer d'initiatives novatrices déjà existantes de type béguinage, « carré de l'habitat » (16 logements rationalisés sur 30 ares avec espaces verts individuels), habitat « en bande » ou groupé (maisons mitoyennes à 2 étages et 2 logements), immeubles avec accès individuel par des coursives ... • Diversification des outils de programmation dans les documents d'urbanisme actuels et le PLUI à venir, en s'appuyant sur le référentiel foncier du PLH. Outre les OAP, mobiliser les outils des servitudes de projets (PAPA / PAPAG) permettant d'apporter une distinction de temporalité dans les actions à venir : OAP dans les 5 ans / servitude de projet au-delà des 5 ans. • Une diversification des outils et des objectifs au sein des programmes à venir : <ul style="list-style-type: none"> ○ En matière de mixité : outre les objectifs en locatif aidé, se donner des objectifs en accession aidée au sein des documents d'urbanisme et du PLUI à venir, en cohérence avec les objectifs du PLH. ○ En matière de formes : se donner des objectifs de diversification des formes d'habitat au moyen des documents d'urbanisme, et plus particulièrement au sein des OAP, voire des Règlements, des objectifs d'Habitat intermédiaire, définis par le code de l'urbanisme.
<p>Territoires visés</p>	<p>L'ensemble des secteurs ou bassins du territoire, en mettant à profit le travail réalisé dans le cadre du référentiel foncier du PLH.</p>
<p>Calendrier</p>	<p>2024-2026 : Organiser la mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans un délai de 2 ans ou inscription des nouveaux objectifs dans le futur PLUi si adopté avant 2 ans.</p> <p>2025-2027 : Démarche exploratoire à initier sur les formes d'habitat intermédiaire.</p>
<p>Coordination partenariale</p>	<p>Services internes Ville de Besançon (Direction de la Maîtrise de l'Énergie) et Grand Besançon Métropole (Département Urbanisme Grands Projets Urbains, Service Environnement, Département Eau et Assainissement...), agence d'Urbanisme, MHD, communes, OFS, EPF.</p>



Moyens
humains et
financiers




Moyens humains :






- GBM : ¼ temps de chargé de mission habitat pour animation
- Communes : 1 référent par commune + suivi des projets











Indicateurs
d'évaluation




- Identification et suivi des évolutions de mobilisation des outils au sein des PLU/PLUi.
- Suivi des mises en compatibilité / inscription des objectifs du PLH dans les PLU/PLUi.
- Suivi des projets innovateurs en matière de mixité et de formes d'habitat intermédiaires.
- Suivi de la mise en œuvre des projets ciblés par le PLH.
- Suivi de l'évolution des mutations sur les périmètres ciblés par le PLH.






<p>Action</p>	<p>Action 12 : Renforcer l'action foncière de maîtrise publique pour la maîtrise des programmes et des prix</p>
<p> Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Apporter les capacités permettant de poursuivre l'action foncière dont celle portée par les communes. • Conserver la maîtrise publique du devenir et du process de mise en œuvre. • A terme, mieux mutualiser et articuler les capacités des collectivités avec celles de ses partenaires et acteurs. • Mobiliser plus fortement l'OFS de l'agglomération et l'EPF régional.
<p> Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Acteurs de l'habitat et de la construction • Communes (élus et techniciens)
<p> Modalités opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mobiliser de nouveaux gisements fonciers, en cohérence avec les autres politiques publiques métropolitaines, notamment le PLUi en cours d'élaboration. <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en place un dispositif de veille foncière sur ces lieux stratégiques (cf. action 14), en appui du référentiel foncier du PLH. ○ Suivre les prix, les volumes des échanges et de l'utilisation des outils de la stratégie foncière dans le cadre de l'Observatoire de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espace (cf. action 14). ○ Identifier collectivement des secteurs stratégiques, pour les années à venir, de l'extension urbaine, de la densification urbaine (dents creuses...), du renouvellement urbain et des projets d'infrastructures substantiels, sur l'ensemble du territoire, en appui du référentiel foncier du PLH. Flécher dans ce cadre des secteurs priorités d'acquisition foncière avec les communes (en articulation avec le PLUi, le PCAET, l'OPAH RU...). • Renforcer l'acquisition et le portage foncier de GBM, de l'OFS et de l'EPF du Doubs pour atteindre les objectifs de production de logements. <ul style="list-style-type: none"> ○ Etudier la possibilité de transfert du droit de préemption urbain (DPU) à la communauté urbaine : objectifs, avantages / inconvénients, moyens nécessaires, gouvernance... Le cas échéant, le transfert s'inscrira dans le cadre de l'élaboration du PLUi puis du passage de GBM en autorité organisatrice de l'habitat (AOH – cf. action 13). Il permettra alors de cibler des acquisitions dans les secteurs priorités. ○ Activer des négociations foncières sur les secteurs d'acquisition issus du repérage avec les communes. ○ Etablir une convention d'objectifs avec l'OFS, <i>via</i> une action articulée avec l'EPF (par mise à disposition de fonciers). Etablir une convention cadre avec l'EPF afin d'établir un volume foncier et financier à mobiliser pour accompagner le territoire. La convention sera établie à l'échelle du PPI, en lien avec le PLH, voire à l'échelle de 2 PPI si PLH à cheval. ○ Se doter d'un cadre d'objectifs quantitatifs et qualitatifs sur l'habitat aidé et innovant. ○ Elaborer une charte de l'accession sociale qui permette d'encourager les formes d'habitat innovantes et compatibles avec le développement durable. • Proposer un cadre d'intervention de GBM pour les cessions foncières. <ul style="list-style-type: none"> ○ Réaliser un bilan des outils existants et de leur mise en œuvre, et définir quels sont les outils que la collectivité souhaite utiliser pour permettre l'urbanisation maîtrisée et la sortie de projets de qualité sur ces secteurs stratégiques (traiter notamment la question du portage de long terme) : objectifs de mixité sociale et de servitude, d'OAP, voire superposition des deux... (lié à action 11).




	<ul style="list-style-type: none"> ○ Minorer les prix de cession du foncier des collectivités destiné aux opérations mixtes (promoteurs et bailleurs sociaux) jusqu'au prix d'équilibre de l'opération. • Recourir au Bail réel Solidaire dans les secteurs propices à son développement. <ul style="list-style-type: none"> ○ Une analyse des niveaux de prix immobiliers dans le neuf et dans l'ancien permettra d'identifier des secteurs dans lesquels les marchés sont plus propices au développement du BRS. Dans ces secteurs, la mobilisation de l'OFS du Grand Besançon permettra une pérennisation de la propriété foncière tout en créant une offre en accession durablement abordable. ○ Les BRS seront priorisés par rapport aux produits en location-accession, en particulier sur les communes déficitaires ou en vigilance au regard des obligations de la loi SRU, les logements BRS étant destinés à rester à long terme dans le décompte de cet inventaire.
 Territoires visés	L'ensemble des secteurs ou bassins du territoire, en appui du référentiel foncier du PLH.
 Calendrier	<p><u>Mise en place suite à la 1^{ère} année de mise en œuvre du PLH</u></p> <p>2025 : Réflexion sur le passage des droits de préemptions urbains en compétence communautaire (en lien avec la finalisation du PLUi).</p>
 Coordination partenariale	EPF, OFS, Agence d'Urbanisme, service internes GBM (Département Urbanisme Grands Projets Urbains), notaires, agences immobilières.
 Moyens humains et financiers	<p><u>Moyens humains :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • GBM : ¼ temps de chargé de mission habitat pour animation et cellule stratégie foncière (à définir). • Communes : 1 référent par commune + suivi des projets <p><u>Moyens financiers :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Moyens dédiés à la stratégie foncière (à définir) mise en place dans une perspective transversale (habitat, économie, agriculture...).
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi de la mise en place des conventions foncières (EPF, commune, Grand Besançon). • Suivi des conventions opérationnelles et de veille foncière mises en place sur les communes. • Part des actions et des fonciers en mutation sous maîtrise foncière publique pour la réalisation des projets ciblés par le PLH. • Suivi des moyens publics mobilisés sur le foncier à l'échelle du territoire.






<p style="text-align: center;">Action</p>	<p>Action 13 : Renforcer le rôle de chef de file de l'habitat</p>
 <p>Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Porter la stratégie habitat de GBM auprès des opérateurs et des communes. • S'assurer que les moyens humains, financiers et techniques permettent la réalisation des actions prévues par le PLH et prévoir un renforcement le cas échéant.
 <p>Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Communes (élus et techniciens). • Acteurs de l'habitat.
 <p>Modalités opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • S'organiser en vue de prendre la délégation des aides à la pierre de type 3 de l'Etat et de l'Anah (1^{er} janvier 2025 pour le volet habitat public et 1^{er} janvier 2026 pour le volet habitat privé au plus tard). <ul style="list-style-type: none"> ○ Réaliser le bilan final de la convention de délégation des aides à la pierre. ○ Se doter d'une nouvelle organisation en interne sur l'instruction des dossiers. ○ Institutionnaliser des rencontres régulières avec la DDT sur les objectifs annuels (programmation des logements sociaux, aides de l'Anah...) et leur réalisation. • Réviser les modalités d'intervention financières de GBM. <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour chaque règlement d'intervention, définir les critères d'octroi en complémentarité des autres acteurs. Pour cela, recenser l'ensemble des aides à disposition pour définir le positionnement de l'intercommunalité. • Conduire la politique d'attribution de logements sociaux. <ul style="list-style-type: none"> ○ Réunir <i>a minima</i> une fois par an les membres de la CIL pour évaluer l'atteinte des objectifs de mixité sociale et territoriale. ○ Identifier les points de blocage et mettre en place des groupes de travail autour de pistes d'amélioration. ○ Elaborer le nouveau Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs (2025). ○ Adopter et adapter le système de cotation de la demande (cf. action 4). • Etudier les modalités d'un renforcement de la compétence « habitat » au sein des services : <ul style="list-style-type: none"> ○ Stabiliser l'organisation de la compétence habitat. ○ Dans le cadre de l'organisation inter-schéma notamment, conduite par la DST, accroître la transversalité avec les autres politiques sectorielles (PLUi, PCAET, SCOT, PDU...). ○ Se doter des moyens pour devenir Autorité Organisatrice de l'Habitat (PLH, PLUi, délégation aides à la pierre de type 3). • Créer un pôle d'ingénierie intercommunal afin : <ul style="list-style-type: none"> ○ D'accompagner les communes dans l'identification de leurs besoins, ○ De préciser les meilleures implantations pour développer une offre adaptée (proche des commerces et services primaires par exemple pour les seniors) ○ Puis de préciser le montage de leur opération : produits mobilisables, échanges avec les opérateurs, aides financières mobilisables... Réfléchir au positionnement de cette plateforme vis-à-vis des autres services de GBM et des partenaires (urbanisme, PLUi, Service Foncier, Aide aux communes, OFS, AudaB...) • Assumer le rôle de réfèrent de la programmation et actualiser le tableau de bord des projets :

	<ul style="list-style-type: none"> ○ En lien avec le Département urbanisme, alimenter et de mettre à jour une base projets à la fois avec la remontée d'information en interne et par le biais des opérateurs. • Poursuivre l'implication dans les instances du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH plénier, Bureau du CRHH, commissions...) afin d'apporter contributions et avis aux choix et orientations régionaux. • Attirer dans le Grand Besançon d'autres partenaires agréés par l'Anah afin de compléter l'expertise et démultiplier les capacités d'intervention. • Mettre en place une offre d'accueil et d'accompagnement à l'attention des particuliers en cherchant les partenariats possibles (guichet unique). Un rapprochement de la Maison de l'Habitat du Doubs en particulier sera effectué pour la mise en place de ce service en lien avec les évolutions du dispositif ma Prime Rénov' : guichet unique ?... (cf. action 7).
 Territoires visés	<p>Tout le territoire de l'intercommunalité</p>
 Calendrier	<p>2023 : Travaux de cotation de la demande (phase test en vue d'une approbation du système de cotation d'ici le 31/12/2023).</p> <p>2024 : Bilan de la délégation des aides à la pierre 2018-2023.</p> <p>2025 : révision du PPGDLSID</p> <p>2025-2026 : prise de délégation des aides à la pierre de type 3 (cf. action 1).</p> <p>2026 : Endossement du rôle d'autorité organisatrice de l'habitat.</p>
 Coordination partenariale	<p>Communes, partenaires institutionnels (Etat, Conseil départemental, Région...), acteurs de l'habitat (bailleurs, aménageurs...), ADIL, Agence d'urbanisme.</p>
 Moyens humains et financiers	<p>Moyens humains : à évaluer sur le choix de prise de délégation des aides à la pierre > 4 à 5 agents (instructeurs...) pour passer en type 3.</p>
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de rencontres interservices. • Nombre de CIL plénière et groupe de travail. • Bilan de la délégation des aides à la pierre.

<p style="text-align: center;">Action</p>	<p>Action 14 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier</p>
 <p>Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Suivre et évaluer la politique de l'habitat et du foncier mise en place par la collectivité et la réorienter si besoin, en fonction des évolutions observées sur le plan socio-démographique et de l'habitat. • Apporter les éléments de repère des dynamiques de marchés immobiliers et fonciers. • Accompagner les communes dans la définition de leur stratégie habitat à l'appui d'éléments objectifs.
 <p>Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Services de Grand Besançon Métropole • Communes
 <p>Modalités opératoires</p>	<p>La mise en place d'un observatoire de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espace permettra une observation permanente de la situation sur le territoire de la communauté urbaine, afin d'apporter à tous les acteurs locaux de l'habitat et de l'urbanisme des éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ De connaissance et de compréhension de la situation, des tendances et des évolutions en cours ; ○ D'aide à la décision politique et à la conduite stratégique du PLH et des documents d'urbanisme ; ○ D'évaluation des politiques publiques (PLH, délégation des aides à la pierre, PLUi, politique de la ville...). • Créer un observatoire de l'habitat, du foncier et de la consommation d'espace : <ul style="list-style-type: none"> ○ La création et la gestion de l'observatoire seront réalisées en interne par les services de GBM. Ils s'appuieront sur un dispositif partenarial associant les organismes experts de l'habitat du territoire (ADIL, AudaB, DDT, ThéMA, etc.). Les partenaires pourront contribuer par l'apport de données, sur les aspects méthodologiques ou dans l'analyse partagée des données exploitées selon les compétences et la volonté d'implication de chacun. ○ Une mutualisation pour tout ou partie du futur dispositif avec les observatoires existants sera recherchée en interne (Urbanisme, SCoT) et en externe (observatoire départemental de l'habitat, observatoire départemental des loyers, observatoire du logement étudiant...). Il s'agira néanmoins d'élaborer <i>a minima</i> le suivi des indicateurs à l'échelle de GBM, des secteurs et des communes. ○ Définir la trame et le format d'informations nécessaires à l'alimentation de l'observatoire : identifier collectivement les indicateurs à suivre, ainsi que leur échelle d'analyse (intercommunalité, commune, secteur, IRIS...). • Mutualiser l'ensemble des données foncières au sein d'un outil unique en vue de mettre en place la stratégie foncière. La mise à jour du volet foncier sera coordonnée à partir des rencontres communales effectuées par les services de la Métropole (Urbanisme et Habitat) et l'AudaB. Pour ce faire, un protocole de mise à disposition des données entre GBM et l'Agence d'urbanisme devra être défini au démarrage du PLH. <ul style="list-style-type: none"> ○ Rattacher le potentiel foncier identifié dans le PLH dans le SIG de la Communauté Urbaine servant à élaborer le zonage du PLUi. ○ Intégrer toute autre donnée foncière issue des études EPF, AudaB... ○ Mettre à jour la base projet selon les remontées des communes. ○ Suivre la consommation foncière pour l'habitat.

	<ul style="list-style-type: none"> • A l'appui de l'observatoire de l'habitat, publier annuellement une monographie individuelle à destination de chaque commune, qui servira d'appui aux réflexions sur les projets d'habitat et les besoins en logement. • Rédiger un bilan annuel du PLH, ainsi qu'un bilan à mi-parcours à l'appui des éléments produits par l'observatoire. • Valoriser les travaux de l'observatoire lors des travaux avec les partenaires et les élus (cf. fiche-action Gouvernance).
 Territoires visés	Tout le territoire de l'intercommunalité.
 Calendrier	<p>2024 : Création de l'observatoire de l'habitat et du foncier.</p> <p>2025 et années suivantes : intégration des données foncières dans le SIG du PLUi et mise à jour régulière des projets et de la caractérisation des fonciers (dents creuses, mutables, potentiel de densification...).</p>
 Coordination partenariale	AUDAB, Conseil Départemental (ODH), ADIL, DDT, ThéMA... Services GBM : SCoT, Département urbanisme, PLUi, Aide aux Communes ...
 Moyens humains et financiers	<p>Moyens humains : recrutement d'1 chargé de mission Etudes et observatoires au sein de la direction habitat de GBM.</p> <p>Moyens financiers : A minima, maintien des adhésions annuelles auprès des observatoires existants (Audab, ADIL, ODH). Puis couts financiers supportés en régie pour l'observatoire de GBM.</p>
 Indicateurs d'évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Suivi des évolutions de constructions, de prix, de mutation, de réalisation des projets ciblés par le PLH (DIA, DVF, permis accordés), • Suivi de la mobilisation foncière pour l'habitat, via le diffus mais également les projets (permis de construire) • Suivi des projets du PLH • Bilan annuel sur les actions menées par le PLH.

<p style="text-align: center;">Action</p>	<p>Action 15 : Animer et coordonner la politique de l’habitat</p>
 <p style="text-align: center;">Objectifs stratégiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une synergie entre la collectivité et les partenaires pour porter une vision partagée de la politique intercommunale de l’habitat et améliorer par ces rapports la réponse aux besoins du territoire. • Mutualiser les actions et les financements sur le territoire intercommunal. • Diffuser auprès des habitants la politique menée et les objectifs poursuivis en matière d’habitat, les sensibiliser et les acculturer aux nouveaux modes d’habiter (nouvelles formes urbaines, nouveaux produits ...).
 <p style="text-align: center;">Publics cibles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Communes (élus et techniciens). • Acteurs de l’habitat
 <p style="text-align: center;">Modalités opératoires</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des temps d’échanges réguliers avec les partenaires et les communes sur la politique locale de l’habitat : <ul style="list-style-type: none"> ○ Sur le parc social, dans le cadre de la CIL, ○ Sur l’aménagement et la construction de logements, de type Conférence des Aménageurs/opérateurs, ○ Sur les politiques sociales et les besoins spécifiques • Ces rencontres pourront se faire sous différents formats selon les objectifs recherchés : <ul style="list-style-type: none"> ○ Mettre en œuvre un « atelier des projets d’habitat » pour une mutualisation des savoirs. Il donnera l’occasion de réunir, une fois par an en format bilatéral (GBM-communes), les communes pour dresser avec elles les évolutions de l’année écoulée ou à court terme (divisions parcellaires, modifications du PLU, ventes immobilières ou foncières, constructions, réhabilitations...). Un temps collectif succèdera, avec les communes du même secteur ou bassin de proximité SCoT pour partager les connaissances des projets menés à cette échelle et échanger sur les difficultés rencontrées et les solutions trouvées dans la mise en œuvre des projets de logements. A l’occasion de ces réunions, un bilan sera effectué afin de veiller à ce que les dynamiques en communes sont conformes aux objectifs du PLH. L’analyse sera partagée et se fera à plusieurs échelles (communes, bassins), elle permettra si nécessaire de négocier le calibrage des projets ou de les différer dans le temps. ○ A l’occasion de la conférence de l’Habitat (cf. action 10), le bilan annuel du PLH pourra être présenté, les axes de travail et les priorités de l’intercommunalité précisés pour l’année à venir, GBM pourra bénéficier de retours de témoins-experts en lien avec l’habitat (montage innovant, forme urbaine...). ○ Poursuivre et « institutionnaliser » les actions de communication élargie type <i>Conférence des copropriétés</i>. <p>Dans cette perspective, des « fiches communes » seront réalisées et mises à jour régulièrement en support de l’animation territoriale (rencontre des maires en réunions bilatérales et/ou par secteurs), informant par exemple sur la démographie, le parc de logements, le parc de logements sociaux, la dynamique de construction, le cadre réglementaire, le contexte et les enjeux de la commune, les objectifs du PLH pour la commune, les projets de construction qui contribueront à la mise en œuvre du PLH... (lien à l’observatoire PLH).</p> • Assoir et enrichir les partenariats de la communauté de communes avec les aménageurs, le département, l’EPF, les OFS... par la signature de convention ou l’adhésion aux structures.

	<ul style="list-style-type: none"> • Participer aux instances de suivi des partenaires (Plan départemental de l’Habitat, Pole départemental de Lutte contre l’Habitat Indigne...) et y représenter le territoire afin que ses enjeux soient pris en compte. • Développer le dispositif de formation des élus en mettant en place de nouvelles actions d’acculturation et de formation des élus : réunion technique, recueil documentaire de fiche produits / fiche outils (habitat seniors, logement abordable, pouvoirs de police...), visites de terrain, visites d’opérations innovantes (montage, produit, forme)... • Avec le soutien des communes, développer les actions de communication sur la base d’un programme établi annuellement pour : <ul style="list-style-type: none"> ○ Informer la population sur les objectifs poursuivis par GBM en matière d’habitat et d’évolution démographique. ○ Sensibiliser les ménages à l’évolution des modes d’habiter (formes intermédiaires, dissociation bâti et foncier, espaces partagés..). ○ Informers la population sur les dispositifs / aides mis en place, par exemple les dispositifs d’amélioration de l’habitat (permis de louer, OPAH, aides à la rénovation thermique...), les évolutions réglementaires, etc. ○ Favoriser l’implication des ménages en amont du démarrage de nouvelles opérations : présentation du projet (esquisses, impacts, aspects architecturaux...), déroulé du chantier... ○ Promouvoir les évènements organisés par GBM sur le thème de l’habitat (conférences, participation aux salons...). <p>Une palette d’outils devra être mobilisée à ces fins :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Outils existants de partage de l’information grand public : site internet GBM, bulletins municipaux, magasin de la communauté urbaine... ○ Presse locale. ○ Réseaux sociaux. ○ Evènements...
 Territoires visés	<p>Tout le territoire de l’intercommunalité</p>
 Calendrier	<p>2023 : 1^{er} cycle de formation des élus 2023-2025 : poursuite des cycles de formation annuelle, bilan à mi-parcours du PLH, campagne de communication sur le règlement d’aide au parc privé. En outre, dès 2023, et chaque année, organiser une Conférence des Copropriétés. A partir de 2025 : création de l’atelier des projets habitat. 2029 : évaluation finale du PLH</p>
 Coordination partenariale	<p>AUDAB (salons, expositions, brochures, vidéos, visites...), ADEME, CAUE Services GBM : PLUi, SCoT, Département urbanisme, Direction communication, Relation Presse, Aide aux Communes, relation Elus...</p>
 Moyens humains et financiers	<p>Moyens humains : Direction Habitat de GBM, et plus spécifiquement un chargé de mission Etudes et Observatoires avec la création d’un poste dédié.</p>
 Indicateurs d’évaluation	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de cycles de formation des élus • Action de communication à destination des ménages bisontins (type de publication, fréquence, thématique...)

Annexes

Synthèse des moyens fléchés

Moyens financiers

La nouvelle politique de l'habitat portée par le **PLH 2024-2029** conduira à un **budget en investissement en forte croissance**. En moyenne, le PLH prorogé couvrant la période 2013-2021 a engagé 1,93 M€ / an en investissement. **La nouvelle programmation prévoit un engagement de 4,7 M€ / an** hors politique d'accueil des gens du voyage.

En réponse au schéma départemental 2013-2019, la dernière politique d'accueil des gens du voyage prévoyait un total en dépenses de 1,22 M€, afin notamment de créer 12 terrains familiaux et un terrain de délestage (accueil simultané d'une trentaine de caravanes). Cette AP a été clôturée au CA de 2019 avec 361 000 € de réalisation de dépenses. L'AP actuelle « schéma GDV 2021-2026 » prévoit une dépense de **4,9 M€ dont 2,2 M€ permettant la réalisation de 8 terrains familiaux**.

Moyens humains

Grand Besançon Métropole

Entre 2020 et 2023, le service *Habitat, Logement et Accueil des gens du voyage* a fait l'objet d'une réorganisation. Cette dernière voit le service passer en Direction rattachée au Pôle Développement, elle sera organisée en deux services (prise d'effet fin 2023) :

- Service Habitat
- Service Logement et Accueil des gens du voyage.

Cette réorganisation implique dans un premier temps (2023-2024) le recrutement de 2 agents supplémentaires :

- + 1 chef du service Habitat (fin 2023)
- + 1 chargé de mission Etudes et observatoires (début 2024)

Par ailleurs, le passage en Direction prévoit une mise à disposition de service partielle pour la Ville de Besançon (fin 2023) : appui administratif, encadrement, expertise sur les missions liées à l'OPAH RU, rédaction d'avis et préparation de délibération, gestion des stationnements illicites des gens du voyage à Besançon, représentation de Besançon en CAL et GTR, etc. A ce titre, la Direction intègre le poste de chargé de mission Action cœur de ville et OPAH RU de la Ville de Besançon.

Dans un second temps, la prise de délégation des aides à la pierre de type 3 engendrera le recrutement de 4 ou 5 agents supplémentaires avec un recrutement progressif (2024-2025).

Communes

GBM s'attachera à identifier dans les communes un référent avec lequel les actions en termes d'observation et animation notamment pourront être régulièrement suivies : ateliers de l'habitat, suivi PLH... Il pourra s'agir d'un élu ou technicien selon le choix et la capacité des communes.

Communes	Nbre d'hab 2019	Objectif PLH 6 ans	Objectif PLH annuel	Dont PLAI droit commun	Dont PLAI reconstitution de l'offre	TOTAL PLAI	Dont PLUS droit commun	Dont PLUS reconstitution de l'offre	TOTAL PLUS	Logements en accession sociale
Grand Besançon Métropole		5400	900	330	254	584	330	173	503	240
Bassin de Devecey	11 240	393	66	1	19	20	2	12	14	17
Devecey	1 416	78	13	1	0	1	2	0	2	8
Châtillon-le-Duc	2 038	60	10	0	11	11	0	7	7	3
Bonnay	834	12	2	0	0	0	0	0	0	0
Chevroz	131	4	1	0	0	0	0	0	0	0
Cussey-sur-l'Ognon	1 045	42	7	0	0	0	0	0	0	0
Geneuille	1 324	78	13	0	5	5	0	4	4	3
Les Auxons	2 524	83	14	0	3	3	0	1	1	3
Mérey-Vieille	150	3	1	0	0	0	0	0	0	0
Palise	141	3	1	0	0	0	0	0	0	0
Tallenay	420	4	1	0	0	0	0	0	0	0
Venise	518	7	1	0	0	0	0	0	0	0
Vieille	699	19	3	0	0	0	0	0	0	0
Bassin de Montferrand-le- Château	8 025	259	43	1	14	15	2	6	8	11
Montferrand-le-Château	2 171	72	12	0	14	14	0	6	6	3
Boussières	1 145	60	10	1 logement à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Château	0	1	2 logements à répartir sur le bassin de Montferrand le Château	0	2	8 logements à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Chateau
Busy	635	31	5	1 logement à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Château	0		2 logements à répartir sur le bassin de Montferrand le Château	0		8 logements à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Chateau
Grandfontaine	1 709	30	5	1 logement à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Château	0		2 logements à répartir sur le bassin de Montferrand le Château	0		8 logements à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Chateau
Rancenay	382	6	1	1 logement à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Château	0		2 logements à répartir sur le bassin de Montferrand le Château	0		8 logements à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Chateau
Thoraise	355	18	3	1 logement à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Château	0		2 logements à répartir sur le bassin de Montferrand le Château	0		8 logements à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Chateau
Torpes	1 022	22	4	1 logement à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Château	0		2 logements à répartir sur le bassin de Montferrand le Château	0		8 logements à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Chateau
Vorges-les-Pins	606	20	3	1 logement à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Château	0		2 logements à répartir sur le bassin de Montferrand le Château	0		8 logements à répartir sur le bassin de Montferrand-le-Château hors Montferrand-le-Chateau

Communes	Nbre d'hab 2019	Objectif PLH 6 ans	Objectif PLH annuel	Dont PLAI droit commun	Dont PLAI reconstitution de l'offre	TOTAL PLAI	Dont PLUS droit commun	Dont PLUS reconstitution de l'offre	TOTAL PLUS	Logements en accession sociale
Grand Besançon Métropole		5400	900	330	254	584	330	173	503	240
Secteur urbain	135966	3422	570	254	212	466	168	150	318	154
Besançon	116 775	2802	467	194	185	379	129	135	264	126
Avanne-Aveney	2 244	20	3	3	0	3	2	0	2	0
Beure	1 335	20	3	3	0	3	2	0	2	0
Chalezeule	1 302	40	7	4	0	4	3	0	3	2
École-Valentin	2 631	87	15	12	0	12	7	0	7	4
Franois	2 318	85	14	6	10	16	4	5	9	3
Miserey-Salines	2 538	88	15	9	6	15	6	3	9	4
Pirey	2 093	88	15	10	0	10	7	0	7	4
Serre-les-Sapins	1 702	110	18	11	6	17	7	3	10	6
Thise	3 028	82	14	2	5	7	1	4	5	5
Bassin de Pouilley-les-Vignes	5 655	171	29	2	6	8	5	2	7	7
Pouilley-les-Vignes	1 982	60	10	2	0	2	2	0	2	3
Audeux	430	7	1	0	0	0	3 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes	0	3	4 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes
Champagney	284	11	2	0	0	0	3 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes	0		4 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes
Champvans-les-Moulins	333	15	3	0	0	0	3 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes	0		4 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes
Chaucenne	507	16	3	0	0	0	3 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes	0		4 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes
Mazerolles-le-Salin	206	5	1	0	0	0	3 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes	0		4 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes
Noironte	389	7	1	0	0	0	3 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes	0		4 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes
Pelousey	1 524	50	8	0	6	6	3 logements à répartir sur le bassin de Pouilley-les-Vignes hors Pouilley-les-Vignes	2		2

Communes	Nbre d'hab 2019	Objectif PLH 6 ans	Objectif PLH annuel	Dont PLAI droit commun	Dont PLAI reconstitution de l'offre	TOTAL PLAI	Dont PLUS droit commun	Dont PLUS reconstitution de l'offre	TOTAL PLUS	Logements en accession sociale
Grand Besançon Métropole		5400	900	330	254	584	330	173	503	240
Bassin de Saint-Vit	11 010	406	68	39	0	39	80	0	80	20
Saint-Vit	4 874	202	34	26	0	26	54	0	54	10
Dannemarie-sur-Crète	1 497	65	11	13 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit	0	13	26 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit	0	26	10 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit
Osselle-Routelle	952	14	2	13 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit	0		26 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit	0		10 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit
Pouilley-Français	831	35	6	13 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit	0		26 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit	0		10 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit
Roset-Fluans	527	25	4	13 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit	0		26 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit	0		10 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit
Chemaudin-et-Vaux	1 976	50	8	13 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit	0		26 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit	0		10 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit
Velesmes-Essarts	353	15	3	13 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit	0		26 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit	0		10 logements à répartir sur le bassin de Saint-Vit hors Saint-Vit
Bassin de Byans sur Doubs	853	60	10	0	0	0	2	0	2	2
Byans-sur-Doubs	576	50	8	0	0	0	2 logements à répartir sur le bassin de Byans-sur-Doubs	0	2	2 logements à répartir sur le bassin de Byans-sur-Doubs
Villars-Saint-Georges	277	10	2	0	0	0	2 logements à répartir sur le bassin de Byans-sur-Doubs	0		2 logements à répartir sur le bassin de Byans-sur-Doubs

Communes	Nbre d'hab 2019	Objectif PLH 6 ans	Objectif PLH annuel	Dont PLAI droit commun	Dont PLAI reconstitution de l'offre	TOTAL PLAI	Dont PLUS droit commun	Dont PLUS reconstitution de l'offre	TOTAL PLUS	Logements en accession sociale
Grand Besançon Métropole		5400	900	330	254	584	330	173	503	240
Bassin de Saone	10 268	373	62	27	1	28	56	1	57	18
Saône	3 297	156	26	14	0	14	28	0	28	8
La Chevillotte	154	5	1	13 logements à répartir sur le bassin de Saône hors Saône	0	13	28 logements à répartir sur le bassin de Saône hors Saône	0	28	10 logements à répartir sur le bassin de Saône hors Saône
Le Gratteris	177	5	1	13 logements à répartir sur le bassin de Saône hors Saône	0			0		
Mamirolle	1 776	50	8	13 logements à répartir sur le bassin de Saône hors Saône	0			0		
Montfaucon	1 574	60	10	13 logements à répartir sur le bassin de Saône hors Saône	1			1		
Morre	1 351	37	6	13 logements à répartir sur le bassin de Saône hors Saône	0			0		
Nancray	1 258	30	5	13 logements à répartir sur le bassin de Saône hors Saône	0			0		
Gennes	681	30	5	13 logements à répartir sur le bassin de Saône hors Saône	0			0		
Bassin de Fontain	3 254	62	10	0	0			0,00		
Fontain	1 276	25	4	0	0	0	3 logements à répartir sur le bassin de Fontain	0		2 logements à répartir sur le bassin de Fontain
La Vèze	466	7	1	0	0	0		0		
Larnod	773	15	3	0	0	0		0		
Pugey	739	15	3	0	0	0		0		

Communes	Nbre d'hab 2019	Objectif PLH 6 ans	Objectif PLH annuel	Dont PLAI droit commun	Dont PLAI restitution de l'offre	TOTAL PLAI	Dont PLUS droit commun	Dont PLUS restitution de l'offre	TOTAL PLUS	Logements en accession sociale
Grand Besançon Métropole		5400	900	330	254	584	330	173	503	240
Bassin de Roche lez Baupré	6 335	207	35	6	0	6	12	0,00	12	9
Roche-lez-Baupré	2 140	96	16	3	0	3	6	0	6	3
Chalèze	366	14	2	1	0	1	2	0	2	0
Novillars	1 497	30	5	2 logements à répartir sur le bassin de Roche-les-Baupré hors Roche-les-Baupré	0	2	4 logements à répartir sur le bassin de Roche-les-Baupré hors Roche-les-Baupré	0	4	6 logements à répartir sur le bassin de Roche-les-Baupré hors Roche-les-Baupré et Chalèze
Amagney	904	35	6	2 logements à répartir sur le bassin de Roche-les-Baupré hors Roche-les-Baupré	0		4 logements à répartir sur le bassin de Roche-les-Baupré hors Roche-les-Baupré	0		6 logements à répartir sur le bassin de Roche-les-Baupré hors Roche-les-Baupré et Chalèze
Deluz	615	10	2	2 logements à répartir sur le bassin de Roche-les-Baupré hors Roche-les-Baupré	0		4 logements à répartir sur le bassin de Roche-les-Baupré hors Roche-les-Baupré	0		6 logements à répartir sur le bassin de Roche-les-Baupré hors Roche-les-Baupré et Chalèze
Vaire	813	22	4	2 logements à répartir sur le bassin de Roche-les-Baupré hors Roche-les-Baupré	0		4 logements à répartir sur le bassin de Roche-les-Baupré hors Roche-les-Baupré	0		6 logements à répartir sur le bassin de Roche-les-Baupré hors Roche-les-Baupré et Chalèze
Bassin de Marchaux-Chaufontaine	1 776	47	8	0	2	2	0	2	2	0
Braillans	209	15	3	0	0	0	0	0	0	0
Champoux	90	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Marchaux-Chaufontaine	1 477	30	5	0	2	2	0	2	2	0