

Un parc en copropriété en majorité ancien et concentré dans le centre de Dole

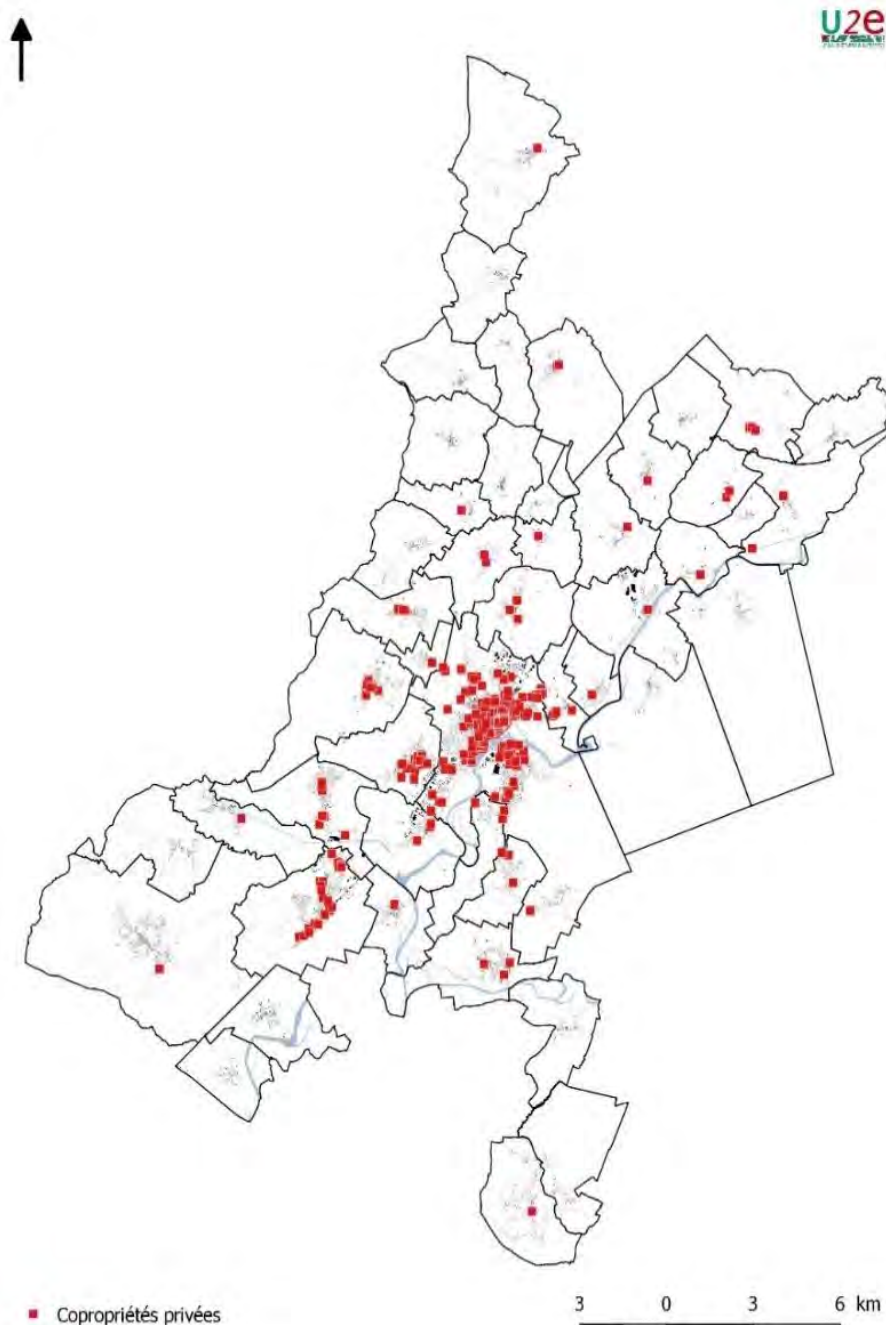
L'agglomération compte 524 copropriétés, qui totalisent 4.154 logements, dont une grande majorité est composée d'appartements.

Les copropriétés privées représentent 15% du parc communautaire et un peu plus de 25% du parc Dolois. La ville-centre concentre en effet à elle seule plus de 80% du parc en copropriété du territoire. En dehors de Dole, les données foncières recensent 116 copropriétés, situées pour l'essentiel dans le cœur urbain de l'agglomération à Fouchérans et Tavaux, notamment, où leur poids dans le parc reste beaucoup plus réduit.

Plus de 70% des copropriétés de l'agglomération ont été construites avant 1946. Les copropriétés anciennes sont en majorité de petite taille : 95% comptent moins de 11 logements. Les logements de la reconstruction pèsent également dans le parc en copropriété et comptent environ 1000 logements.

Localisation du parc en copropriété dans l'agglomération

Source : DGFIP, Majic 2015



Parc de logements en copropriété dans les communes de l'agglomération

Nombre de copropriétés (nombre de logements)

	Copropriétés verticales	Copropriétés horizontales	Mixtes ou ND	Total
Dole	383 (3307)	8 (72)	17 (155)	408 (3534)
Foucherans	11 (103)	4 (26)	6 (31)	21 (160)
Tavaux	16 (145)	4 (10)	1 (3)	21 (158)
Villette-lès-Dole	2 (47)	2 (4)		4 (51)
Brevans	4 (13)	4 (20)	1 (5)	9 (38)
Champvans	7 (27)	3 (8)		10 (35)
Damparis	5 (16)	4 (10)		9 (26)
Choisey	3 (23)	1 (2)		4 (25)
Authume	3 (13)	1 (2)		4 (15)
Sampans	4 (12)			4 (12)
Romange	1 (2)		1 (9)	2 (11)
Reste de l'agglomération	19 (62)	6 (18)	3 (9)	28 (89)
Total	458 (3770)	37 (172)	29 (212)	524 (4154)

Source : DGFIP, Majic 2015

Parc de copropriétés verticales par catégories de taille et par époque de construction dans l'agglomération

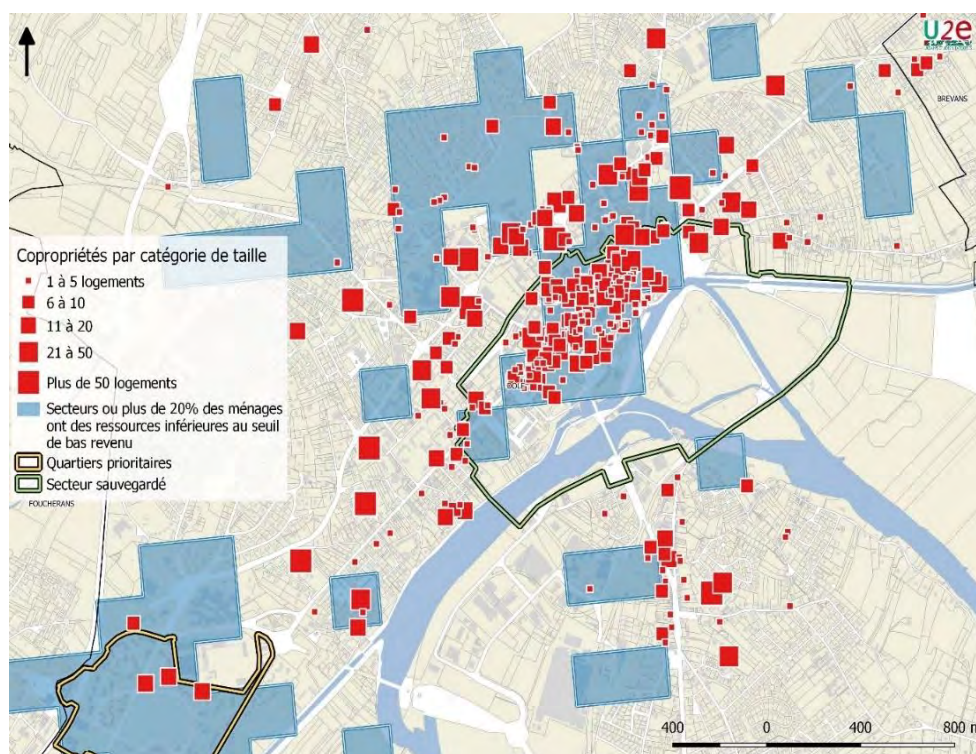
Nombre de copropriétés (nombre de logements)

	Avant 1946	1946- 1973	1974- 1989	1990- 2000	Après 2000	ND	Total
2 à 5	224 (713)	22 (60)	7 (16)	2 (9)	17 (53)	6 (23)	278 (874)
6 à 10	85 (627)	1 (6)	4 (33)	5 (38)	7 (55)	2 (14)	104 (773)
11 à 20	14 (183)	16 (241)	5 (86)	1 (13)	8 (120)	1 (12)	45 (655)
21 à 50	1 (24)	8 (269)	2 (72)	5 (143)	6 (211)	(0)	22 (719)
51 à 100		3 (235)	4 (246)		1 (84)	(0)	8 (565)
Plus de 100		1 (184)					1 (184)
Total	324 (1547)	51 (995)	22 (453)	13 (203)	39 (523)	9 (49)	458 (3770)

Source : DGFIP, Majic 2015

Les petites copropriétés anciennes du centre de Dole regroupent l'essentiel du potentiel de fragilité de l'agglomération

La carte suivante localise les copropriétés dans le cœur urbain de l'agglomération et rend compte de la forte concentration de petites copropriétés dans le centre ancien de Dole. Ces données sont superposées aux secteurs qui comptent plus de 20% de ménages à bas revenu obtenus à partir des données carroyées de l'Insee, que l'on peut considérer comme un indicateur de fragilité potentielle. C'est le centre ancien qui paraît concentrer les copropriétés potentiellement fragiles dans l'agglomération.



Les fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles sont fournis par l'Etat. Ils contiennent des informations à l'échelle de la parcelle cadastrale, permettant d'estimer le potentiel de copropriétés dégradées et suivre l'évolution de leur situation dans le temps.

La fragilité des copropriétés est évaluée à partir d'une batterie d'indicateurs répartis dans cinq thématiques :

- La situation socio-économique des occupants
- L'état du bâti
- Le positionnement sur le marché immobilier
- Les difficultés rencontrées par les propriétaires pour assurer l'entretien de la copropriété.
- La présomption de présence de marchand de sommeil (critère secondaire, utilisé en complément des précédents)

Ces indicateurs sont ensuite utilisés pour établir une cotation qui permet de classer les copropriétés en quatre catégories « A, B, C, et D », du plus faible potentiel de fragilité au plus fort. Seules les données concernant les trois dernières catégories sont communiquées.

Selon les données fournies par l'ANAH, 304 copropriétés appartiennent aux catégories B, C et D, dont 80% sont situées à Dole. 127 copropriétés appartiennent aux catégories C et D, qui correspondent à des potentiels de fragilités élevés. Elles sont situées à plus de 80% dans la ville-centre.

Les copropriétés potentiellement fragiles de l'agglomération sont en grande majorité anciennes de petite taille. Plusieurs grandes copropriétés de la reconstruction sont également identifiées comme ayant le potentiel de fragilité le plus élevé par l'Anah.

Répartition des copropriétés des communes de l'agglomération par catégorie de fragilité

	Famille A	Famille B	Famille C	Famille D	Total B, C et D	Total C et D
Dole	nd	138	59	46	243	105
Tavaux	nd	9	4	0	13	4
Damparis	nd	1	1	2	4	3
Fouchersans	nd	10	1	2	13	3
Brevans	nd	2	1	1	4	2
Choisey	nd	0	2	0	2	2
Autres	nd	17	4	4	25	8
Total Grand Dole	nd	177	72	55	304	127

Source ANAH, Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragile, 2013

	De 2 à 11	De 12 à 25	De 26 à 50	De 51 à 100	Total
Dole	91	11	2	1	105
Famille C	51	6	1	1	59
Famille D	40	5	1	0	46
Hors Dole	19	2	1	0	22
Famille C	10	2	1	0	13
Famille D	9	0	0	0	9
Total Grand Dole	110	13	3	1	127

Source ANAH, Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragile, 2013

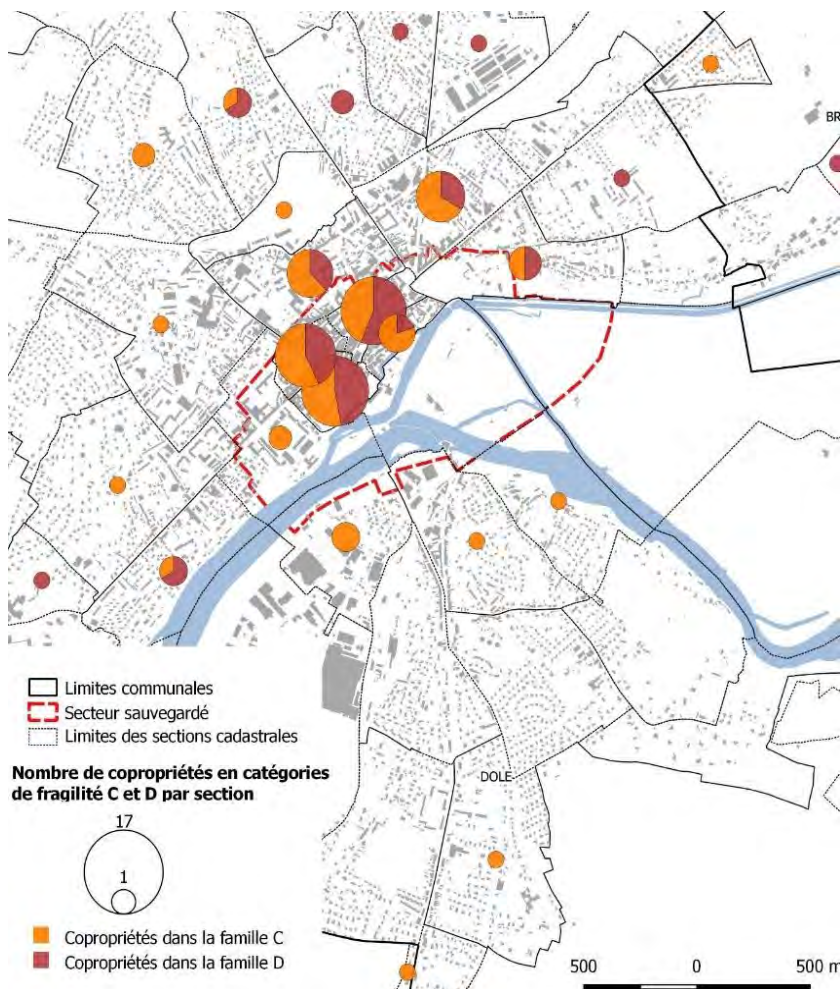
Répartition des copropriétés potentiellement fragiles par époque de construction

	Avant 1949	De 1949 à 1960	De 1961 à 1974	De 1975 à 1993	Après 1993	nd	Total
Dole	85	5	6	2	5	2	105
Famille C	48	2	4	1	3	1	59
Famille D	37	3	2	1	2	1	46
Hors Dole	17	2	0	1	2	0	22
Famille C	9	2	0	1	1	0	13
Famille D	8	0	0	0	1	0	9
Total Grand Dole	102	7	6	3	7	2	127

Source ANAH, Fichier d'aide au repérage des copropriétés fragile, 2013

La carte ci-dessous met en évidence la concentration de copropriétés potentiellement fragiles dans les sections cadastrales du centre-ancien de Dole et conforte le constat fait à partir de la superposition du carroyage et de de la matrice cadastrale : c'est dans le centre-ancien de Dole que se concentrent les copropriétés avec le potentiel de fragilité le plus élevé.

Nombre de copropriétés dans les catégories de fragilité C et D dans les sections du centre-ancien de Dole



Bilan et perspectives des dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat dans le territoire

Bilan de l'OPAH 2012-2015 portant sur l'ensemble des communes de l'agglomération

Le Grand Dole a signé en Juin 2012, une convention avec l'Anah et l'Etat, portant sur une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) concernant l'ensemble du territoire communautaire, pour la période allant de Juin 2012 à Juin 2015 (3 ans).

Les objectifs de cette opération étaient les suivants :

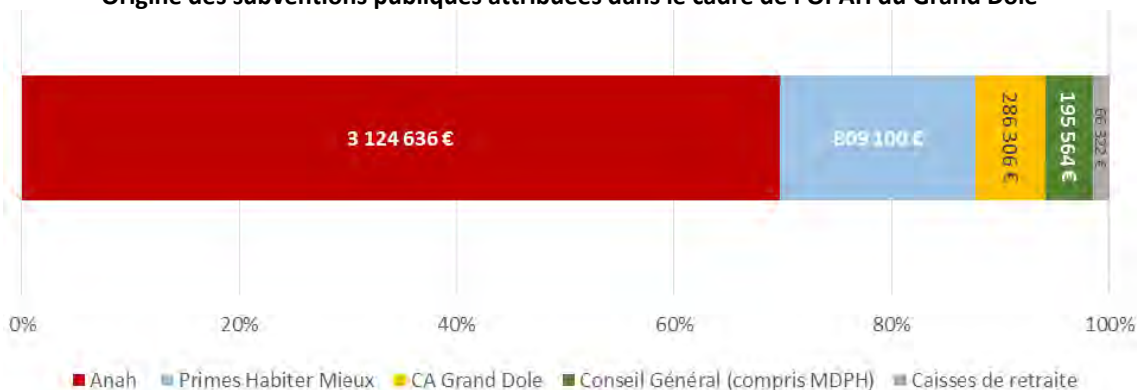
- **Améliorer les conditions de vie des ménages de propriétaires les plus modestes** à travers la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, adaptation des logements au vieillissement et au handicap.
- **Développer un parc locatif attractif de qualité, accessible** en termes de coût global (loyer + charges) à toutes les personnes travaillant sur le territoire de l'agglomération.
- **Veiller à un équilibre dans l'offre locative** entre la ville-centre, les pôles de services du territoire, et les communes plus rurales.
- **Lutter contre le développement de la vacance**, particulièrement dans le centre ancien de Dole

La convention prévoyait l'engagement de 394 dossiers dans le cadre de l'opération, dont un peu moins d'un quart émanant de propriétaires bailleurs (92) et trois quarts de propriétaires occupants (302). Durant la durée de l'OPAH, plus de 1000 demandes d'aide aux travaux ont été traitées par Jura Habitat, dont 441 ont débouché sur le financement de travaux, soit un total supérieur de 11,9% aux objectifs initiaux.



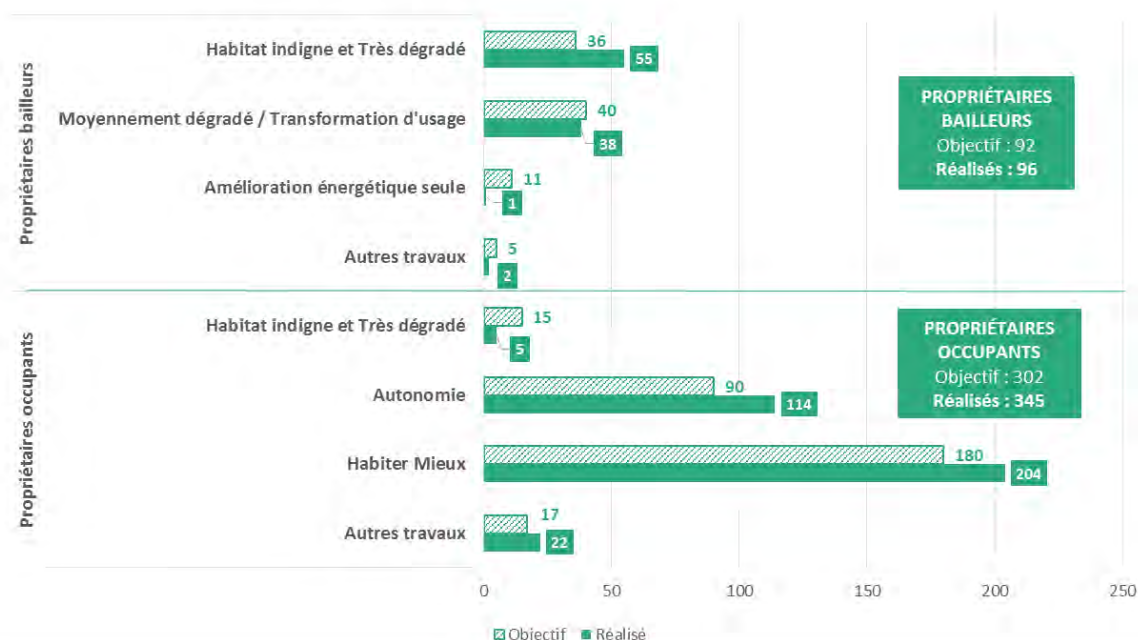
Aux aides accordées par l'Anah dans le cadre de l'Opah, sont venues s'ajouter celles du programme « Habiter Mieux » (amélioration énergétique), du Grand Dole, du Conseil Général et des Caisses de retraites (maintien à Domicile). Les aides de l'Anah représentent 70% de l'ensemble des montants de subventions accordés. Au total, 4,48 millions d'euros de subvention ont été accordés, permettant de générer plus de 10 millions d'euros de travaux.

Origine des subventions publiques attribuées dans le cadre de l'OPAH du Grand Dole



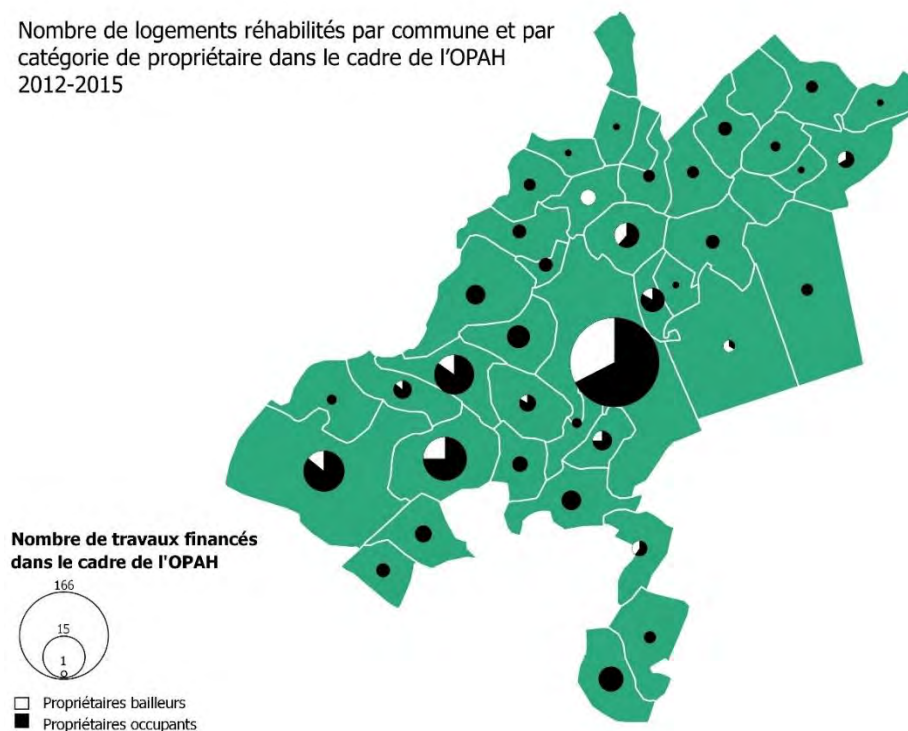
En 2013, le changement du régime d'aide de l'Anah a réorienté les aides à destination des propriétaires-occupants très modestes, ainsi que vers l'amélioration énergétique des logements, à travers le déploiement du programme « habiter mieux ». Ces évolutions expliquent l'augmentation des objectifs de subvention de dossiers de propriétaires-occupants au titre de l'amélioration énergétique.

Bilan de l'OPAH menée sur le territoire du Grand Dole entre Juin 2012 et Juin 2015



Dole a concentré environ 42% des dossiers financés dans le cadre de l'opération, une proportion cohérente avec son poids dans le parc privé ancien dans l'agglomération.

Nombre de logements réhabilités par commune et par catégorie de propriétaire dans le cadre de l'OPAH 2012-2015



Le nombre de dossiers potentiels, c'est-à-dire n'ayant pas pu être déposés avant la fin de l'opération indique que les besoins en matière d'amélioration de l'habitat demeurent importants à l'issue de l'opération, dans le centre de Dole comme dans l'ensemble des communes de l'agglomération.

Lancement d'une OPAH-RU « Cœur de Ville » dans le centre de Dole

En Juillet 2016 la Communauté d'Agglomération du Grand Dole a signé une nouvelle convention d'Opération avec l'Anah et l'Etat. Il s'agit d'une OPAH « Renouvellement Urbain », portant sur le secteur sauvegardé de Dole. Cette opération a pour but de répondre aux enjeux suivants :

Requalifier l'habitat

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé chez les propriétaires occupants et bailleurs ; Lutter contre la précarité énergétique chez les propriétaires occupants et les locataires du parc privé ;
- Proposer une offre nouvelle de logement à loyer maîtrisé ;
- Anticiper le vieillissement de la population et favoriser le maintien à domicile des personnes résidentes au centre-ville ;
- Maintenir et accompagner les occupants en situation difficile, déployer des mesures incitatives et d'accompagnement fortes.

Redynamiser le marché local pour maintenir et conforter l'évolution démographique par l'accueil de nouveaux ménages

- Lutter contre la vacance de longue durée ;
- Améliorer la qualité énergétique en tenant compte des spécificités du bâti ancien ;
- Accompagner les copropriétés en difficultés ;
- Renouveler l'offre locative en rapport avec la demande ;
- Favoriser l'accession à la propriété en centre-ville ;
- Conserver la structure de population diversifiée existante ;

Améliorer la qualité d'habiter

- Assurer une cohérence de l'OPAH-RU avec le traitement des espaces publics ;
- Restaurer et mettre en valeur le patrimoine du secteur sauvegardé ;
- Apporter de la qualité résidentielle en améliorant les espaces privés et publics dont l'usage est partagé ;
- Mettre en œuvre une Opération de Restauration Immobilière mobilisant des DUP travaux là où l'initiative privée fera défaut.

Un potentiel de propriétaires-occupants très modestes encore important à Dole et dans le reste de l'agglomération

Nombre de propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah en 2013

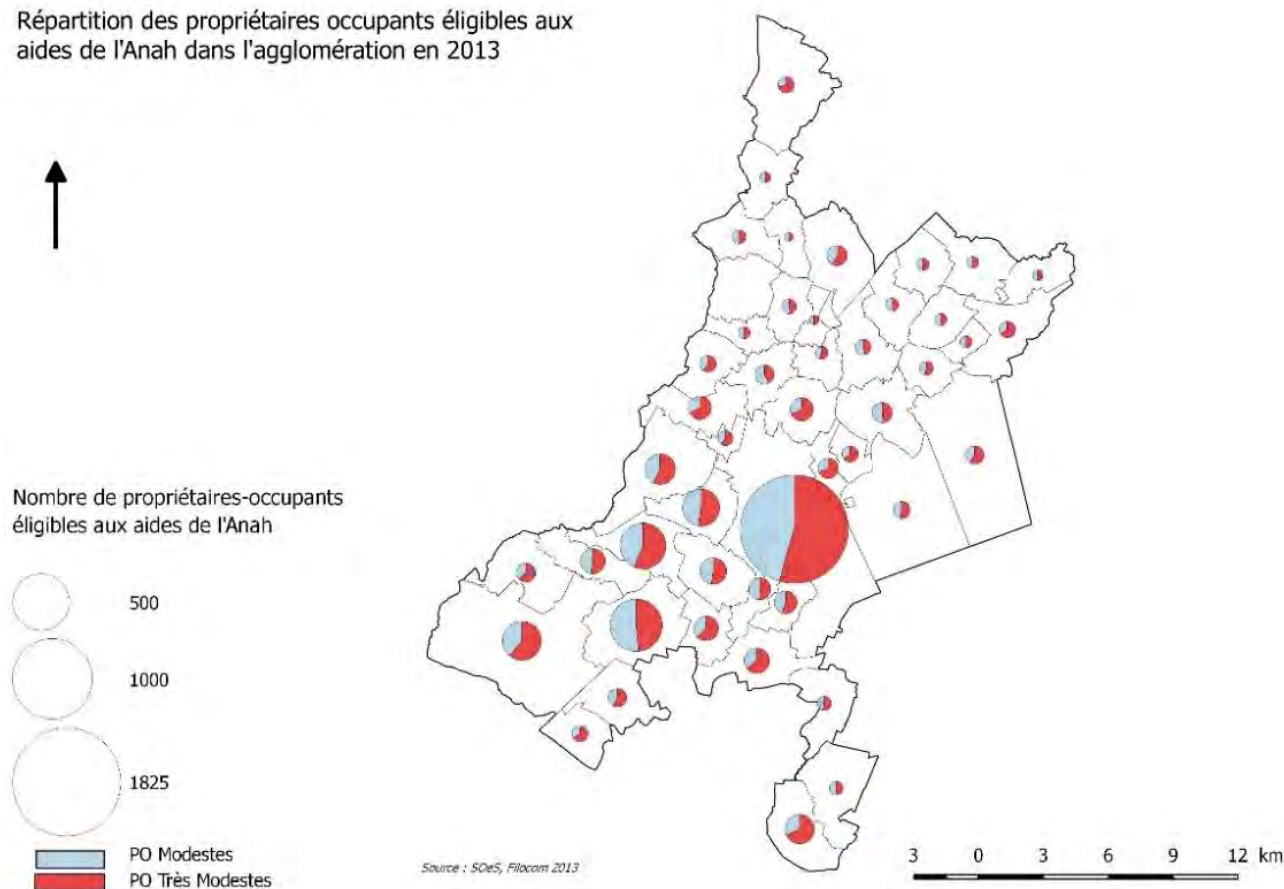
Commune	PO Anah très modestes	PO Anah Modestes	Total PO éligibles	Commune	PO Anah très modestes	PO Anah Modestes	Total PO éligibles
Dole	995	830	1825	Parcey	67	36	103
Tavaux	208	222	430	Gevry	61	36	97
Damparis	186	144	330	Choisey	58	53	111
Saint-Aubin	145	93	238	Authume	58	27	85
Foucherans	113	103	216	Sampans	57	27	84
Deschaux	93	43	136	Abergement-la-Ronce	52	47	99
Champvans	86	65	151	Reste de l'agglomération	655	510	1300
CAGD 2018	2947	2258	5205				

Selon les données fournies par les services de l'état, l'agglomération comptait en 2013 un peu moins de 3.000 propriétaires occupants ayant des revenus inférieurs au plafond « très modeste » de l'Anah¹² vivant dans des logements de plus de 15 ans, et près de 5.000 en retenant le plafond « modeste ». Dole, qui compte une part plus élevée de locataires au sein de son parc privé ne représente qu'un tiers du nombre de propriétaires-occupants très modestes.

La carte ci-après représente les propriétaires occupants très modestes et très modestes dans l'agglomération ; on observe une plus grande représentation des propriétaires-occupants éligibles à Dole et dans le quart Sud-Ouest de l'agglomération. C'est également dans ces secteurs que le plus de dossiers de propriétaires bailleurs ont été financés au cours de la précédente opération.

Enfin, le croisement des revenus des ménages avec la présence de parcelles de catégories cadastrales 7 et 8, qui correspondent respectivement aux catégories de confort « médiocre » et « très médiocre », permet d'estimer **un volume de logements privés potentiellement indignes à l'échelle de la section cadastrale, appelé « Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) ».**

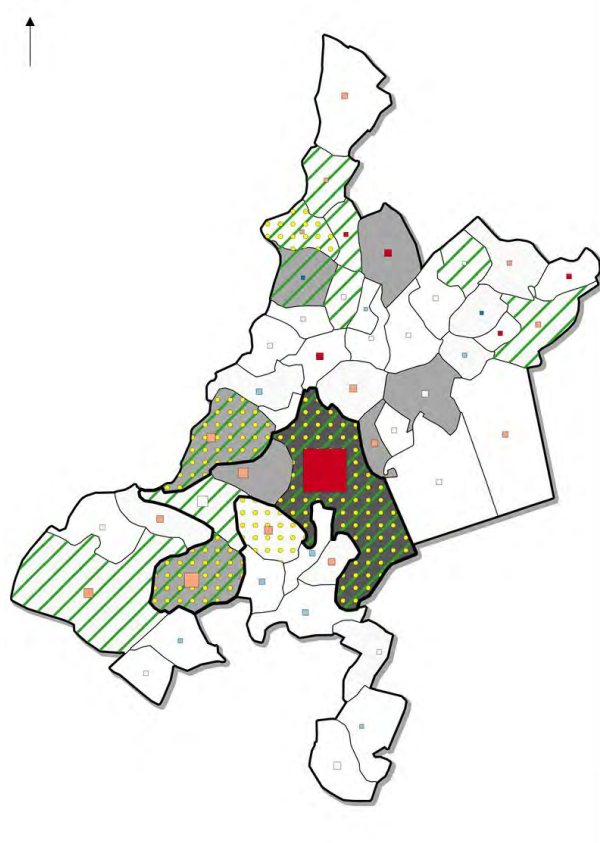
Répartition des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah dans l'agglomération en 2013



536 logements privés potentiellement indignes sont ainsi identifiés dans l'agglomération, soit 15% du total départemental. Dole concentre plus de la moitié du PPPI (285 logements), suivi par Tavaux (46 logements) et Damparis (24). Ces logements sont en majorités antérieurs à 1949 (81%), occupés par des locataires (54%) et des personnes de plus de 60 ans (61%). Ces données sont soumises à un secret statistique strict qui interdit de l'exploiter à une échelle plus fine et notamment d'obtenir des données précises pour les petites communes de l'agglomération.

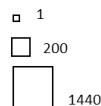
¹² En 2013, ce plafond s'élevait à 14 360€/an pour un ménage d'une personne, 21 000€ pour un ménage de deux personnes, 25 257 pour 3 : <http://www.anah.fr/proprietaires/proprietaires-occupants/les-conditions-de-ressources/>

En synthèse sur le parc privé

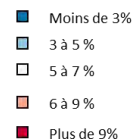


Un potentiel d'intervention sur le parc important, en particulier dans le cœur urbain de l'agglomération

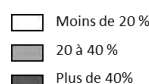
Nombre de logements vacants



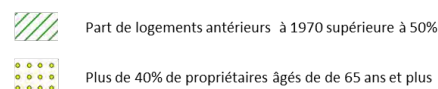
Taux de vacance



Part de logements collectifs dans le parc



Secteurs de concentration des cibles potentielles d'intervention



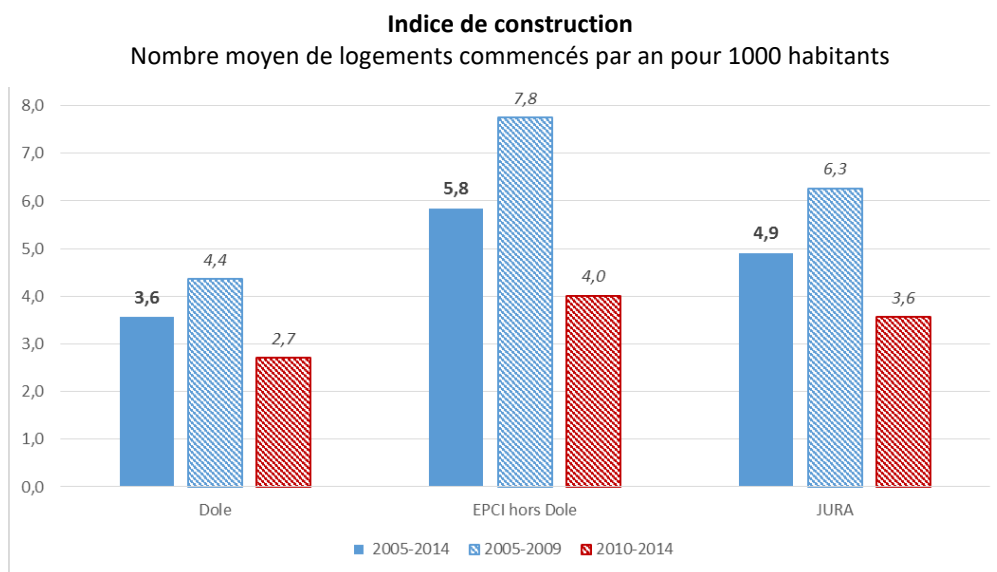
- La vacance représente 9 % du parc de logements, et elle a progressé rapidement. Néanmoins, il s'agit d'une problématique essentiellement doloise, circonscrite au parc privé du secteur sauvegardé. Le gisement de « logements à récupérer » est plus limité à l'extérieur du centre-ville et dans le reste de l'agglomération.
- La vacance traduit une absence de qualité des logements concernés, que la demande disqualifie dans un contexte de marché détendu. Les professionnels de l'immobilier confirment la difficulté à louer ou vendre des biens en mauvais état. En revanche, les biens en bon état et bénéficiant d'une bonne isolation thermique sont demandés. Les logements locatifs rénovés dans le cadre de l'OPAH se louent facilement.
- La ville-centre, et son cœur en particulier, concentrant les problématiques (biens dégradés, copropriétés potentiellement fragiles, vacance structurelle). L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement urbain déploie un dispositif adapté à l'amélioration de l'habitat du cœur de ville. Mais le potentiel d'intervention en particulier auprès de ménages propriétaires occupants modestes reste importants dans le reste de l'agglomération. Les politiques d'amélioration de l'habitat doivent être également reconduites pour entretenir la dynamique de réhabilitation engagée par la dernière OPAH, dont on a vu qu'elle s'achevait sur un bilan positif, et un potentiel d'intervention résiduel encore conséquent.

3. PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET MARCHES IMMOBILIERS

3.1. La production de logements neufs est faible dans l'agglomération

Un niveau de construction proche de la moyenne Jurassienne mais très contrasté au sein de l'agglomération...

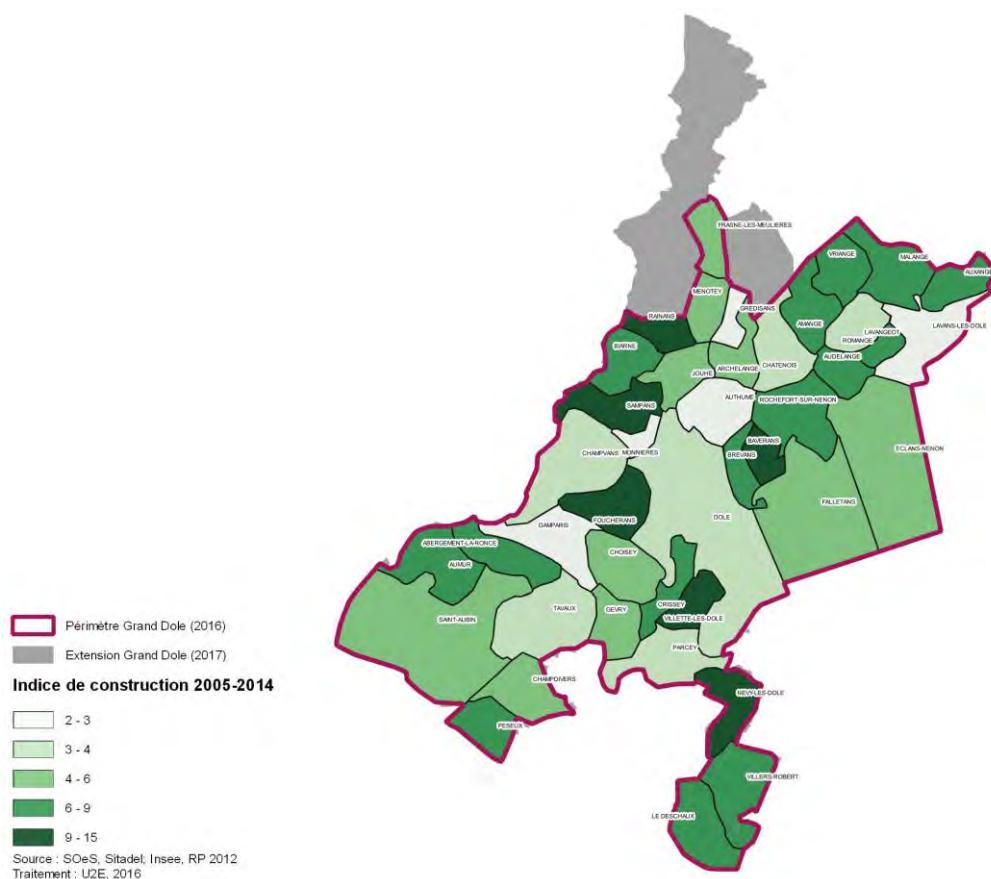
Environ 1.100 logements ont été mis en chantier entre 2009 et 2014 dans le Grand Dole, un niveau de construction proche de la moyenne Jurassienne : pour la période 2010-2014, le nombre moyen de logements commencés par an pour 1000 habitants s'élève à 3,4 dans l'agglomération contre 3,6 dans l'ensemble du Jura.



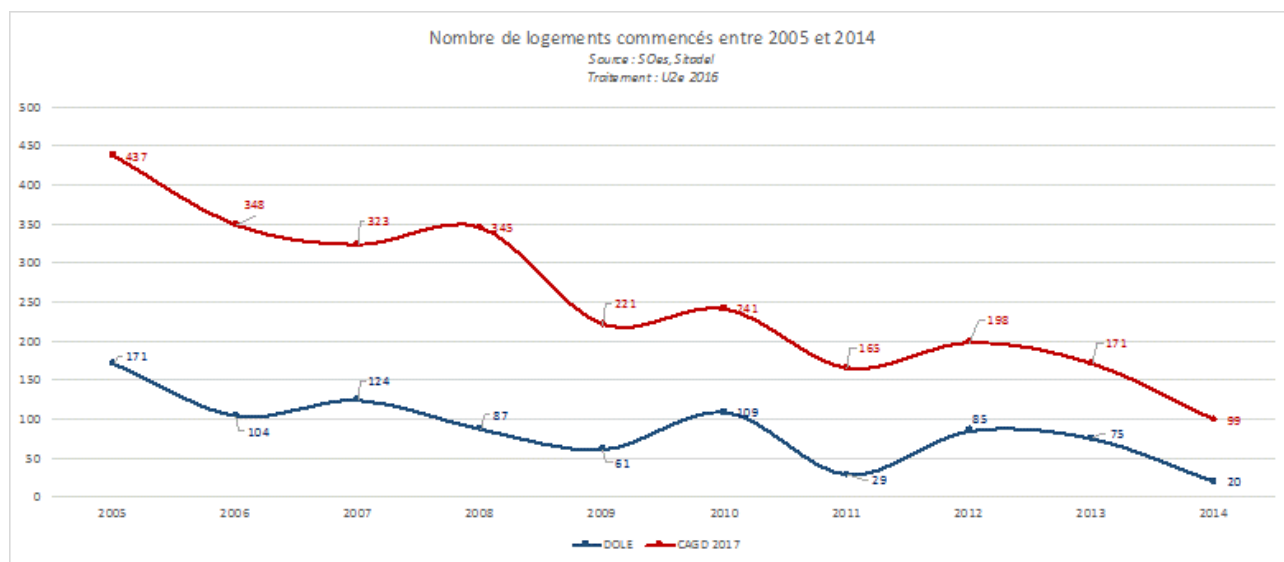
Une approche à l'échelle communale réalisée pour la période 2005-2014 fait apparaître les **forts contrastes existants au sein de l'agglomération** :

- La majorité des communes situées le long des principaux axes autoroutiers (A36 et A39) connaissent un développement résidentiel rapide,
- Dans les pôles urbains de l'agglomération (Dole, Tavaux, Damparis), le niveau de construction est inférieur à la moyenne communautaire.

Les communes qui connaissent un développement résidentiel rapide sont également celles où la démographie est la plus dynamique : le phénomène de **périurbanisation observé à l'échelle de l'agglomération est une conséquence directe de la localisation de l'offre de logements neufs.**



... et largement inférieur aux objectifs du PLH 2010-2015



Le programme d'action du PLH 2010-2015 préconisait la production de 1.835 logements sur l'ensemble de la période, soit 305 logements par an. D'autre part, afin de contenir le phénomène de périurbanisation à l'œuvre dans l'agglomération, 50% de la construction de logements devait se concentrer à Dole.

Entre 2009 et 2014, en moyenne, 178 logements ont été mis en chantier chaque année, un chiffre inférieur de 40% aux objectifs fixés. Le retournement de la conjoncture immobilière a freiné la construction de logements dans l'agglomération à partir de 2009

Le décalage entre les objectifs formulés dans le précédent PLH et le nombre de logements construits dans l'agglomération peut s'expliquer par la dégradation de la conjoncture immobilière à partir de 2008 : dans le Grand Dole comme dans l'ensemble du territoire métropolitain, **le nombre de logements mis en chantier a connu une forte baisse à partir de 2009**. Cette diminution du rythme de production de logements neufs est **d'une ampleur comparable à Dole et dans le reste de l'agglomération**.

La diminution de l'indice de construction entre les périodes 2005-2009 et 2010-2014 traduit également cette baisse marquée de la production de logements neufs. De 2010 à 2014, il s'est établi en moyenne à 2,7 logements par an pour 1000 habitants à Dole et 4,0 en dehors, alors qu'il aurait dû être proche de 6 pour que les objectifs du PLH soient atteints.

Pour l'ensemble de la période 2010-2014, les logements construits à Dole ont représenté 33,9% du total communautaire, une proportion stable par rapport à la période 2004-2009 (33,7%), nettement inférieur aux objectifs du PLH (50%).

Un développement de l'offre porté par le parc individuel

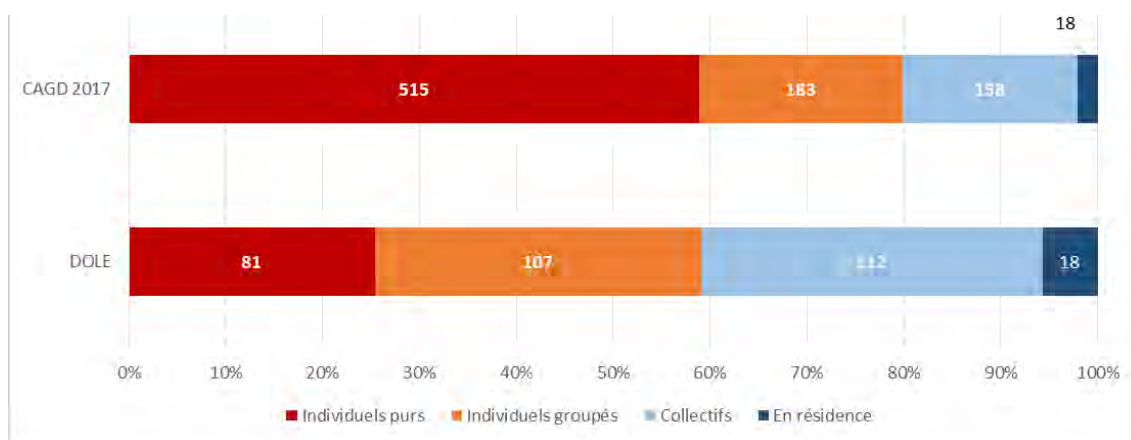
Le PLH 2010-2015 proposait également d'orienter la production de logements vers des formes permettant de limiter la consommation foncière :

Prévision de répartition de la production de logements par type, PLH 2010-2015

	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif
Dole	20%	20%	60%
Grand Dole	38%	25%	37%

Les données Sitadel indiquent que **80% des logements commencés entre 2010 et 2014 dans l'agglomération étaient individuels**, soit une proportion 2 fois supérieure à la proposition typologique du PLH. A Dole, où le précédent PLH proposait que 60% des logements construits soient collectifs, **60% de la production de logements est composée de maisons individuelles**.

Répartition des logements mis en chantier par type entre 2010 et 2014, SOes, Sitadel



Les tendances démographiques récentes invitent à questionner les objectifs de construction du précédent PLH

Si l'apparition d'une conjoncture immobilière plus difficile permet d'expliquer en partie la non-atteinte des objectifs de construction énoncés dans le PLH 2010-2015, il convient également **d'interroger leur réalisme à l'aune des évolutions démographiques survenues depuis 2010**. En effet, les hypothèses démographiques sur lesquelles ils reposent s'avèrent en **net décalage avec les évolutions de la population mesurées par l'Insee** depuis, en particulier à Dole :

- Le PLH 2010-2015 prévoyait une augmentation de la population de +0,6% par an dans l'ensemble de l'agglomération. Les données de l'Insee pour la période 2008-2013 indiquent que ces hypothèses ont largement surestimé la croissance à Dole, qui diminue à un rythme élevé de 1,7%/an
- A l'inverse la croissance de la population de l'agglomération hors Dole (+0,9%/an selon l'Insee) a été légèrement sous-estimée.

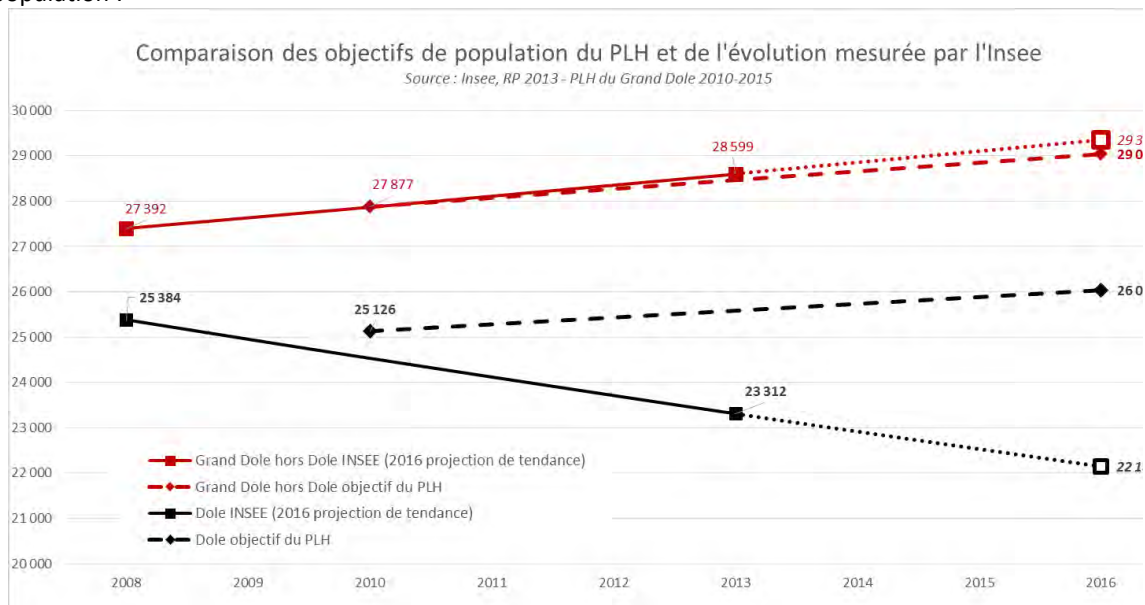
Objectifs démographiques du PLH 2010-2015 et résultats du recensement de 2013

Nombre d'habitants

	Objectifs démographiques du PLH 2010-2015			Evolution mesurée (1)			Projection des tendances 2008-2013 jusqu'en 2016	Ecart projection de tendance INSEE- objectif PLH en 2016
	2010	2016	TCAM	2008	2013	TCAM		
Dole	25 126	26 030	+0,6%	25 384	23 312	-1,7%	22 151	-3 879
Grand Dole hors Dole	27 877	29 042	+0,7%	27 392	28 599	+0,9%	29 349	+307
Grand Dole	53 003	55 072	+0,6%	52 776	51 911	-0,3%	51 399	-3 673

(1) Insee, Recensement de la population 2013

La projection des tendances récentes jusqu'en 2016 illustre bien le décalage entre les hypothèses du PLH et l'évolution de la population :



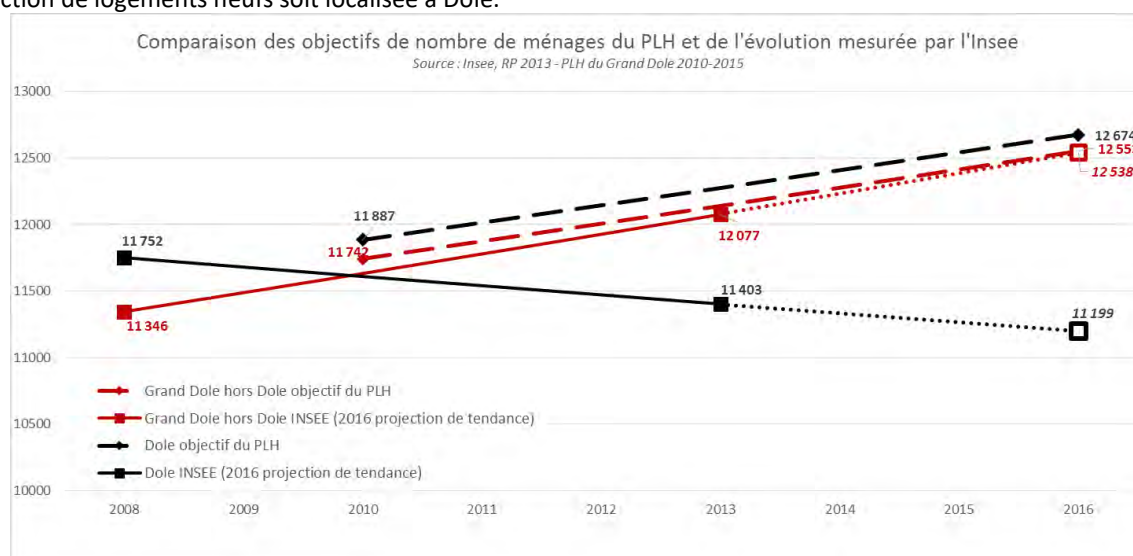
Le décalage entre les objectifs du PLH et les évolutions récentes est encore plus net lorsqu'on s'intéresse à l'évolution du nombre de ménages : alors que les hypothèses retenues pour évaluer les besoins en logements prévoyaient une croissance du nombre de ménages homogène dans l'agglomération de 1,1% par an, elle s'est avérée nettement négative à Dole (-0,6%/an) et supérieure aux prévisions en dehors (+1,3%/an).

Nombre de résidences principales/ménages

	Objectifs démographiques du PLH 2010-2015			Evolution mesurée (1)			Projection des tendances 2008-2013 jusqu'en 2016	Ecart projection de tendance INSEE- objectif PLH en 2016
	2010	2016	TCAM	2008	2013	TCAM		
Dole	11 887	12 674	+1,1%	11 752	11 403	-0,6%	11 199	-1 475
Grand Dole hors Dole	11 742	12 553	+1,1%	11 346	12 077	+1,3%	12 538	-15
Grand Dole	23 629	25 227	+1,1%	23 098	23 480	+0,3%	23 712	-1 515

(1) Insee, Recensement de la population 2013

On observe dès le début des années 2010, **l'inversion de l'équilibre entre Dole et le reste de l'agglomération en termes de nombre de ménages**, contrairement aux objectifs du PLH qui visaient à le maintenir, en préconisant que 50% de la production de logements neufs soit localisée à Dole.



Une construction neuve qui a globalement répondu aux besoins en logements de l'agglomération pour assurer la stabilité démographique

La méthode du point mort permet de mettre en regard les évolutions du parc de logements et les dynamiques démographiques observées au sein d'un territoire avec la production de logements neufs. Elle aboutit au calcul d'un « point mort », qui correspond aux besoins endogènes en logements, c'est-à-dire au nombre théorique de logements nécessaires pour maintenir la population d'un territoire à un niveau constant.

L'évolution de la population des ménages dépend à la fois :

- Du nombre moyen d'occupants par résidence principale, c'est-à-dire de la taille moyenne des ménages ❶
- Du nombre de ménages, que l'on assimile au nombre de résidences principales ❷

❶ Desserrement des ménages

La baisse de la taille moyenne des ménages implique que, pour maintenir la population d'une commune, il est nécessaire d'augmenter le nombre de résidences principales :

- Dans le Cœur d'agglomération, entre 1999 et 2013, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est passé de 2,2 à 2,0 : il aurait fallu construire environ 100 logements par an uniquement pour maintenir la population à un niveau constant,
- Dans le reste de l'agglomération, où la taille des ménages est beaucoup plus stable, il en aurait fallu seulement un peu plus de 54 par an.

2 Evolution du parc de logements

Au sein du parc existant, l'évolution du nombre de résidences principales résulte de deux composantes :

- L'évolution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

Tous les logements ne sont pas des résidences principales : ils peuvent également être vacants ou bien être utilisés comme des résidences secondaires. Si leur nombre augmente, afin de maintenir le nombre de ménages à niveau constant, ils constituent autant de logements que la construction de nouveaux logements va devoir compenser :

- Dans le cœur de l'agglomération, où la vacance a fortement augmenté entre 1999 et 2013, il aurait fallu construire environ 26 logements par an pour maintenir la population à un niveau constant
- Dans le reste de l'agglomération, l'augmentation du nombre de logements vacants est nettement moindre et aurait pu être compensée par la construction de 15 logements par an seulement.

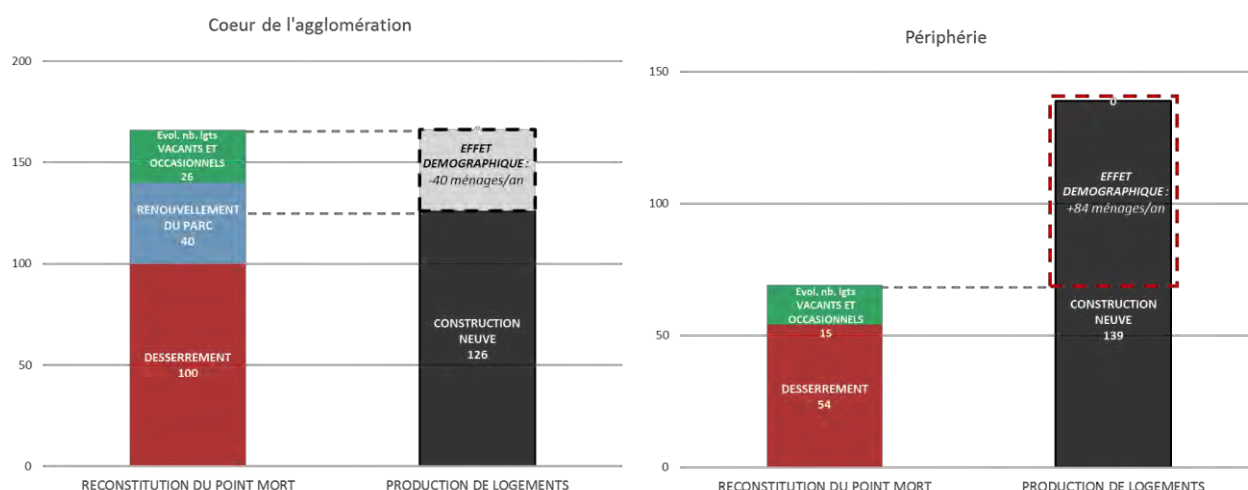
- Le renouvellement du parc

Il correspond à l'évolution du stock de logements qui se produit en dehors de la production de logements neufs. Elle résulte soit de la démolition de logements, à travers des opérations de renouvellement urbain par exemple, ou de la création de logements au sein du parc existant (division pavillonnaire etc.). Pour l'appréhender on compare l'évolution, du nombre de résidences principales avec le nombre de logements construits pendant la même période :

- Dans le cœur d l'agglomération, du fait, notamment du programme de renouvellement urbain mené dans le Quartier des Mesnils-Pasteurs, il aurait fallu construire un peu moins de 40 logements supplémentaires par an pour maintenir le nombre de résidences principales à niveau constant,
- Dans le reste de l'agglomération, les besoins en logements liés au renouvellement sont nettement plus faibles, de l'ordre de 5 par an.

Au total, entre 1999 et 2013, il aurait fallu construire environ 207 logements par an dans l'agglomération pour maintenir l'équilibre démographique. Les chiffres de la construction fournis par l'Etat indiquent qu'en moyenne, 234 logements ont mis été en chantier chaque dans l'agglomération durant la même période, soit un chiffre très légèrement supérieur au point mort, qui a permis à la population des ménages d'augmenter faiblement (+0,16%/an) durant la même période.

POINT MORT RESTROSPECTIF ET PRODUCTION DE LOGEMENTS DANS LE CŒUR ET LA PERIPHERIE DE L'AGGLOMERATION ENTRE 1999 et 2013



Si la production de logements a été suffisante pour assurer l'équilibre démographique, **sa répartition entre le cœur de l'agglomération et la périphérie est déséquilibrée :**

- Dans le cœur de l'agglomération, pour la période 1999-2013, le point mort s'élève à 140/logements neufs par an alors seulement 126 logements ont été mis en chantier en moyenne chaque année : la production de

logements n'est pas suffisante pour compenser le seul effet du desserrement. Les besoins élevés générés par le renouvellement du parc, induits notamment par le PRU du quartier des Mesnls-Pasteur ne sont pas compensés par la construction neuve et expliquent une partie de la baisse de la population. Par ailleurs, la baisse du nombre de ménages a généré une forte augmentation de la vacance, qui n'a également pas été compensée.

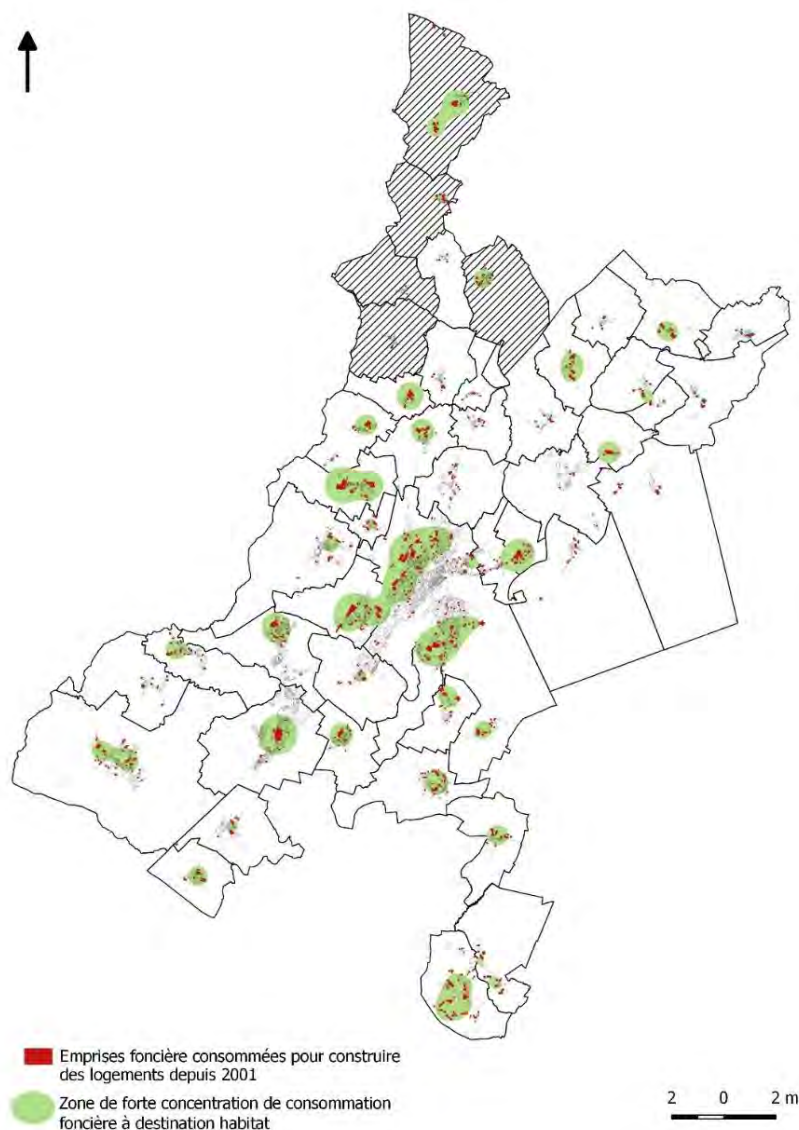
- **A l'inverse, dans le reste de l'agglomération, la production de logements neufs (139 logements par an) est nettement supérieure au point mort (69 logements annuels).** Elle permet de compenser tous les postes du point mort et à la population d'augmenter (+2319 habitants entre 1999 et 2013).

La production de logements neufs s'accompagne de la consommation foncière importante en périphérie de l'agglomération

Le repérage des emprises foncières ayant muté au cours de la période 2001-2013 a permis d'identifier 208 hectares consacrés au développement résidentiel, répartis sur 930 sites.

La carte ci-dessous représente l'ensemble des emprises repérées. Un traitement cartographique permet ensuite de figurer les zones où se concentrent les surfaces consommées et de mettre en évidence les principaux secteurs ayant supporté le développement résidentiel de l'agglomération durant la période.

Localisation des consommations foncières pour le développement résidentiel, 2001-2013



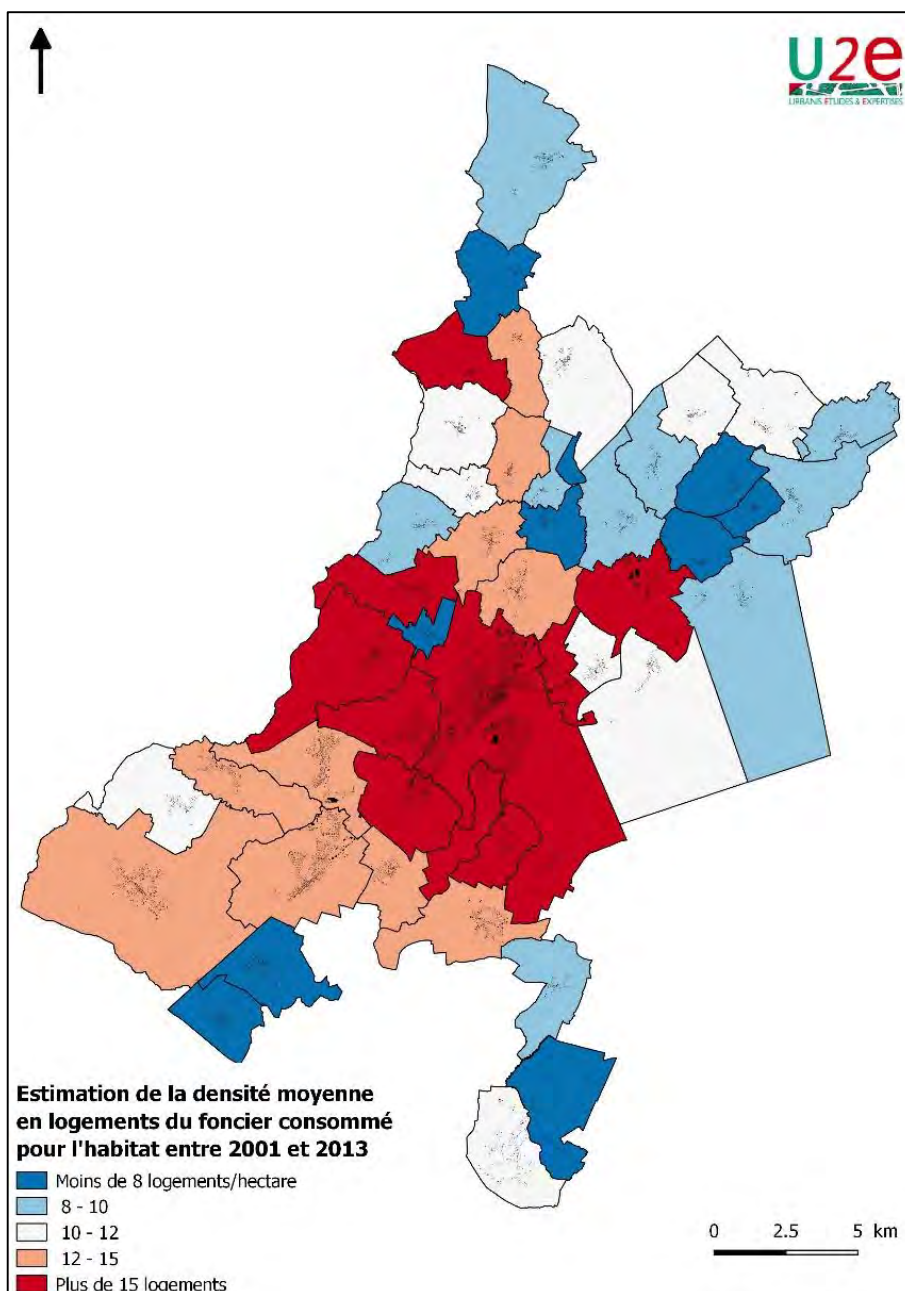
Le développement résidentiel est rapide dans les zones péricentrales au Nord et au Sud de Dole, et de manière générale en périphérie des centres-bourgs dans le reste de l'agglomération.

	Nombre de logements commencés entre 2004 et 2012	Nombre estimé de logements produits entre 2001 et 2013	Foncier consommé pour construire des logements (hectare)	Nombre moyen de logements /hectare
GRAND DOLE	2 477	3 303	208,7	15,8
DOLE	824	1 099	41,62	26,4
FOUCHERANS	192	256	11,52	22,2
SAMPANS	133	177	11,28	15,7
TAVAUX	109	145	11,2	13
RESTE DU GRAND DOLE	1 219	1 625	133,08	12,2

Les opérations réalisées dans le cœur urbain de l'agglomération apparaissent nettement moins consommatrices de surface ; ce constat est aussi à relier à une proportion plus élevée de logements produits en renouvellement urbain.

Dans les secteurs plus périphériques de l'agglomération, la consommation foncière est nettement plus élevée, notamment dans les secteurs de la Plaine Doloise et Auxonnoise et de la Vallée des Angès et du Doubs

L'objectif du PLH 2010-2015 d'approcher une densité moyenne de 15 logements par hectare dans les opérations livrées a été atteint.

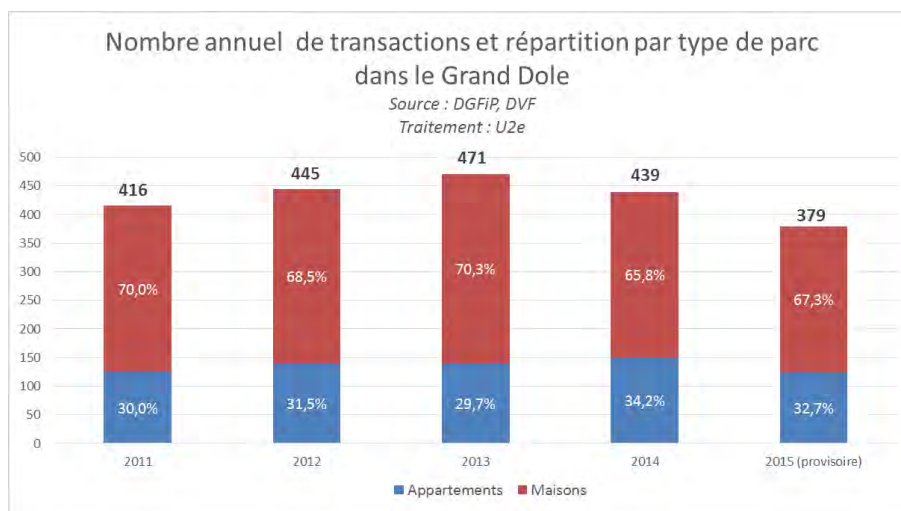


3.2. Une détente des marchés, qui s'accompagne d'une segmentation croissance

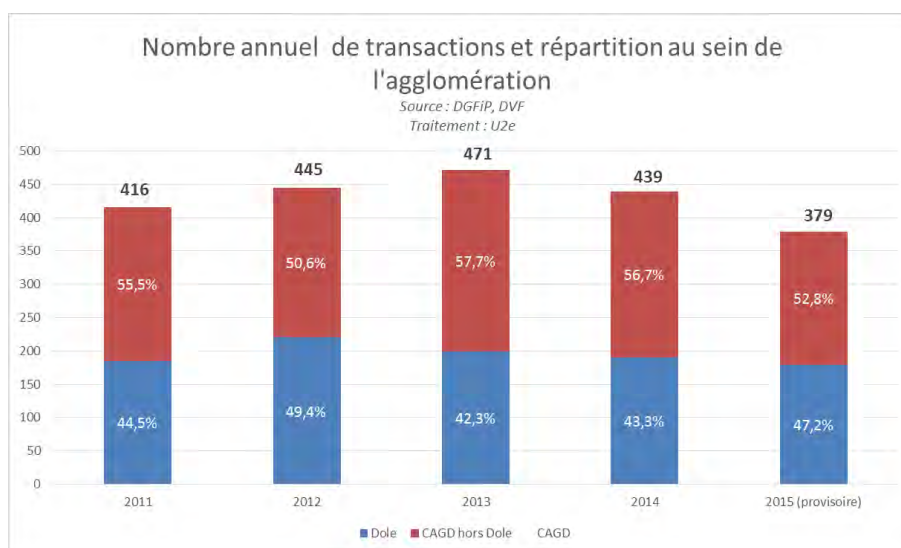
Un marché stable depuis 2011 mais qui montre des signes de détente

Depuis 2011, qui correspond au niveau national au retour d'une conjoncture plus favorable après la forte contraction des marchés immobiliers de 2009, **le volume des biens échangés dans l'agglomération est resté relativement stable**. Après avoir atteint un pic en 2013, il semble toutefois orienté à la baisse, mais les données disponibles pour 2015 n'étant pas encore consolidées, le volume de transactions pourrait être légèrement sous-estimé.

Entre 2011 et 2015, la **répartition des transactions entre maisons (68,4%) et appartements (31,6%) est en léger décalage avec la structure du parc de logements du territoire**, qui compte 40,7% de logements collectifs. Cet écart traduit d'une part le **moindre dynamisme du marché des appartements** et d'autre part, **l'importance des formes individuelles dans les logements neufs vendus depuis 2011**.

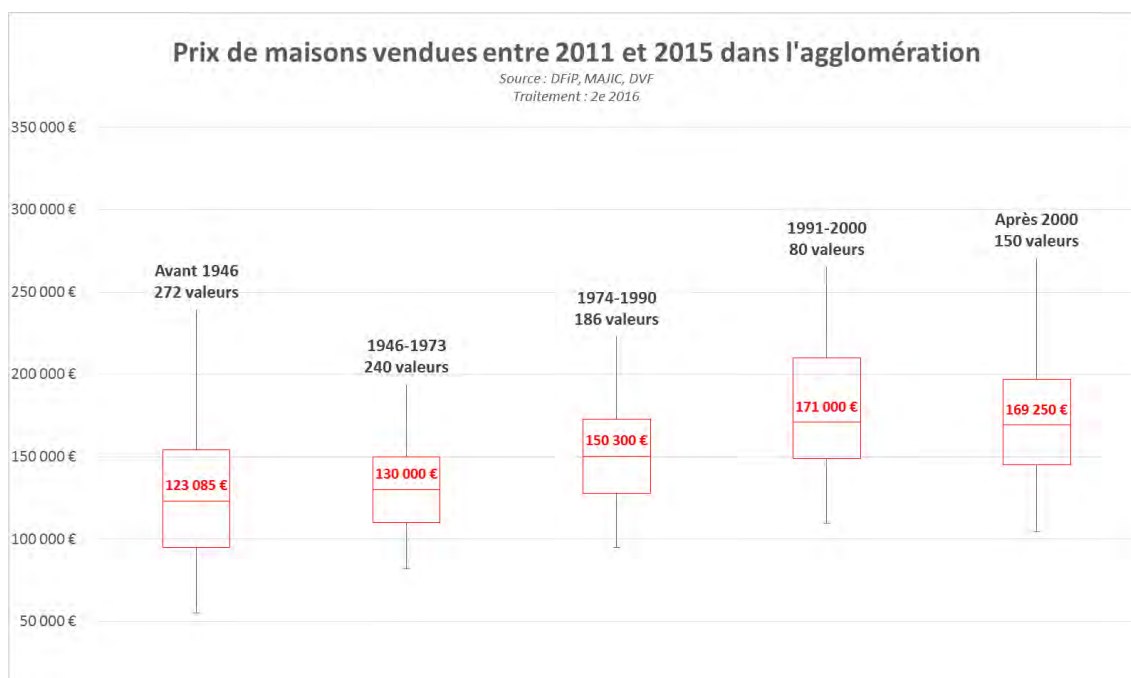


La **répartition des logements vendus entre Dole et le reste de l'agglomération est elle aussi relativement stable depuis 2011** : 45,3% des biens échangés sont localisés dans la ville centre, 54,7% en dehors. Elle est également en léger décalage avec la répartition du parc de logements de l'agglomération, où 49 % des logements sont situés à Dole. Cet écart indique que **le marché est plus dynamique en dehors de la ville-centre, qui accueille également la majorité de la production de logements neufs**.



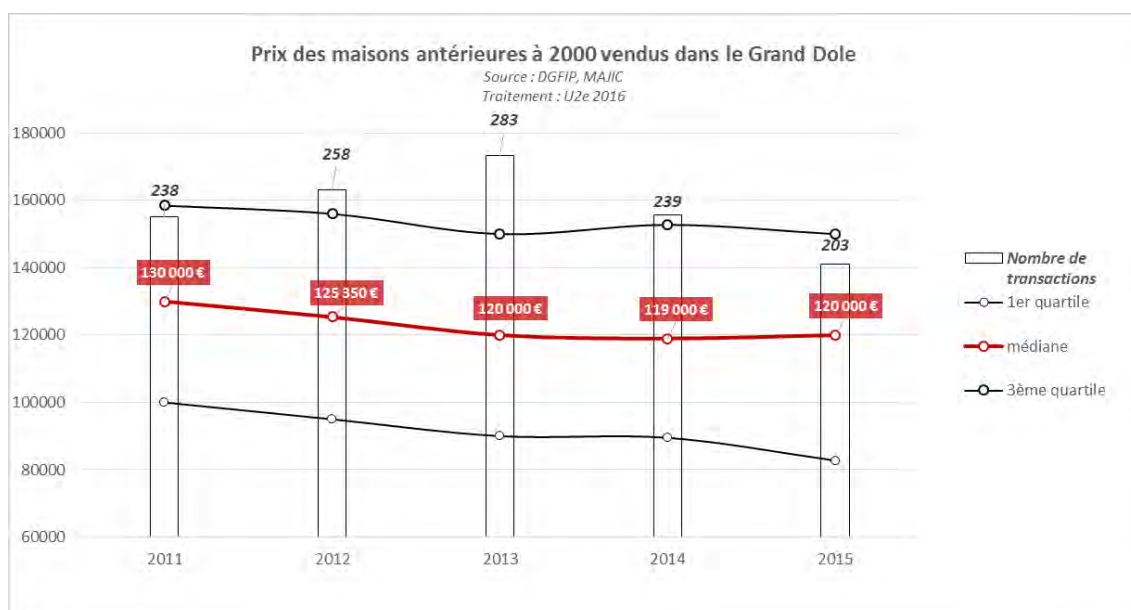
Le marché des maisons présente un profil particulièrement segmenté

Les **grandes maisons familiales de plus de 4 pièces** représentent le cœur du marché de l'agglomération Doloise. Le prix médian d'un pavillon est de 130.000 € et la moitié des maisons sont vendues pour un prix situé dans une fourchette de 97.000 à 160.000€.



Les maisons antérieures à 1975, qui représentent un peu plus de la moitié des ventes entre 2011 et 2015, sont échangées à des niveaux de prix inférieurs aux biens plus récents. Les prix pour les biens les plus anciens sont toutefois marqués par une forte dispersion. Parmi les biens de moins de 25 ans, les niveaux de prix sont plus élevés : 50% des transactions sont supérieures à 170.000€ et environ 25% supérieures à 200.000€.

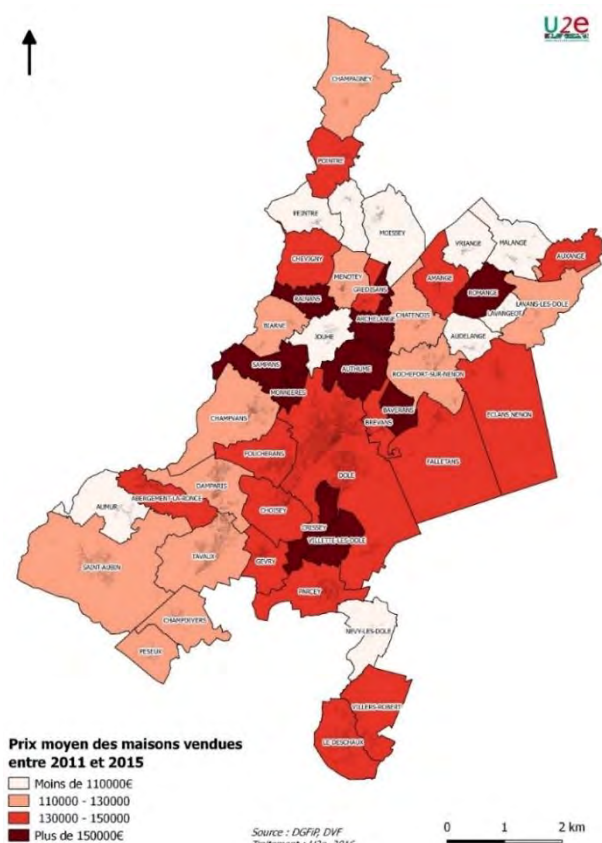
Dans l'ancien, les prix ont marqué un léger repli entre 2011 et 2013, mais semblent stabilisés autour de 120.000 €. Si la baisse des prix reste modérée, une part croissante de maisons est vendue à un prix inférieur à 100.000 € suggérant que **le marché se détend et que le prix des biens moins attractifs baisse rapidement.**



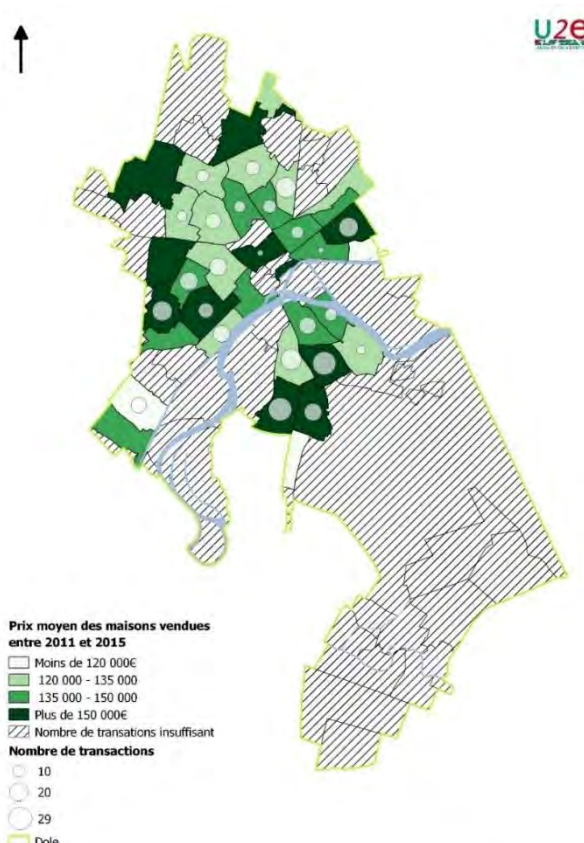
Des écarts sensibles de prix sont observés au sein de l'agglomération :

- Le quart Sud-Est apparaît plus valorisé.
- Dans la moitié Ouest en revanche, les prix sont inférieurs à la moyenne communautaire,
- Les niveaux de prix mesurés sont très contrastés entre les communes du Nord de la CAGD
- Les zones périphériques de Dole sont plus valorisées que l'hyper-centre.

Prix moyen des maisons vendues dans les communes du Grand Dole



Prix moyen des maisons vendues par sections cadastrales à Dole



Un marché inégalement accessible aux locataires en recherche d'une primo-accession

Le tableau suivant met en relation les revenus des ménages locataires du parc privé, dont on considère qu'ils sont représentatifs de la clientèle qui procède à un premier achat dans le parc individuel de l'agglomération, avec les niveaux de prix mesurés sur le marché.

Simulation d'un projet d'achat pour un locataire du parc privé dans le Grand Dole

Prix de référence	Mensualités	Revenus planchers	Part de locataires du parc privé solvables*
Maison à 120.000 €	620 €	22 230 €	45 %
Maison à 150.000 €	770 €	27 720 €	35 %
Maison à 170.000 €	1090 €	39 240 €	25 %

* Statistique établie sur 5930 ménages fiscaux

Les produits d'entrée de gamme, vendus entre 110.000 et 130.000 € solvabilisent une proportion élevée des primo-accédants potentiels du Grand Dole : 45% des locataires du parc privé ont des revenus suffisants pour acheter une maison ancienne vendue 120.000 €.

Toutefois, le taux d'exclusion augmente nettement si l'on considère les ménages locataires du parc privé qui souhaiteraient acheter une maison à 170.000 euros, ce qui correspond au prix des biens neufs vendus dans les secteurs les plus valorisés de l'agglomération. Dans ces secteurs, la pertinence d'un produit neuf en accession sociale peut s'étudier, car il devient concurrentiel par rapport aux maisons avec travaux.

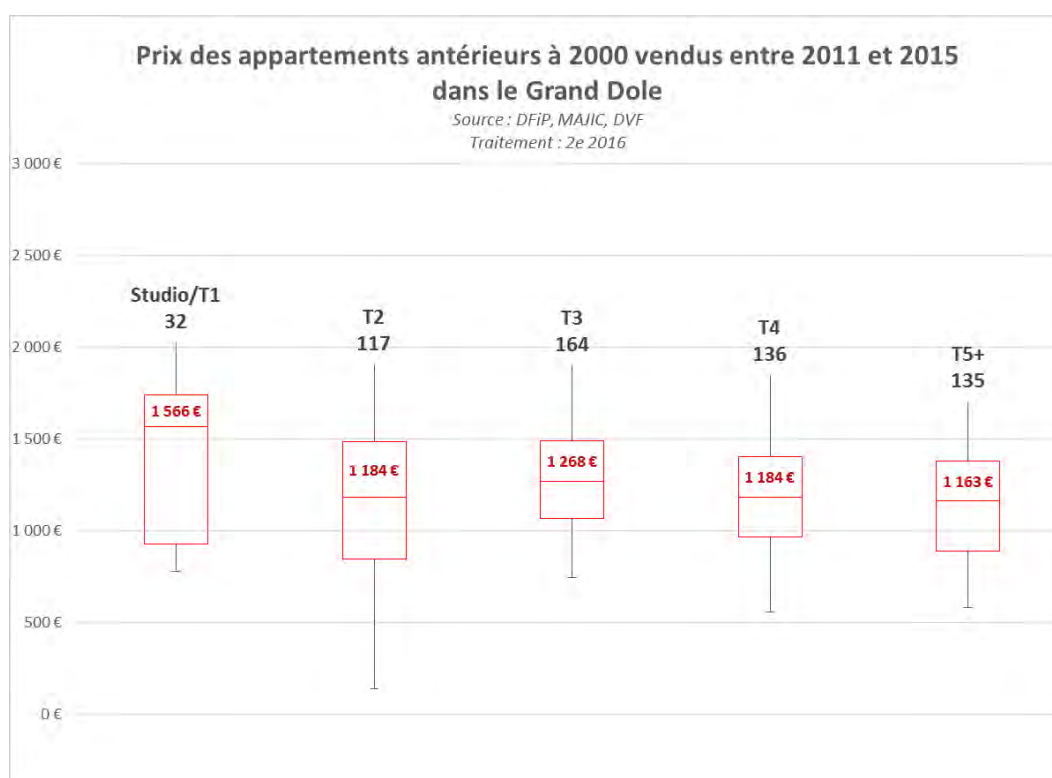
Un marché des appartements plus sensible à la fragilisation de la conjoncture immobilière nationale

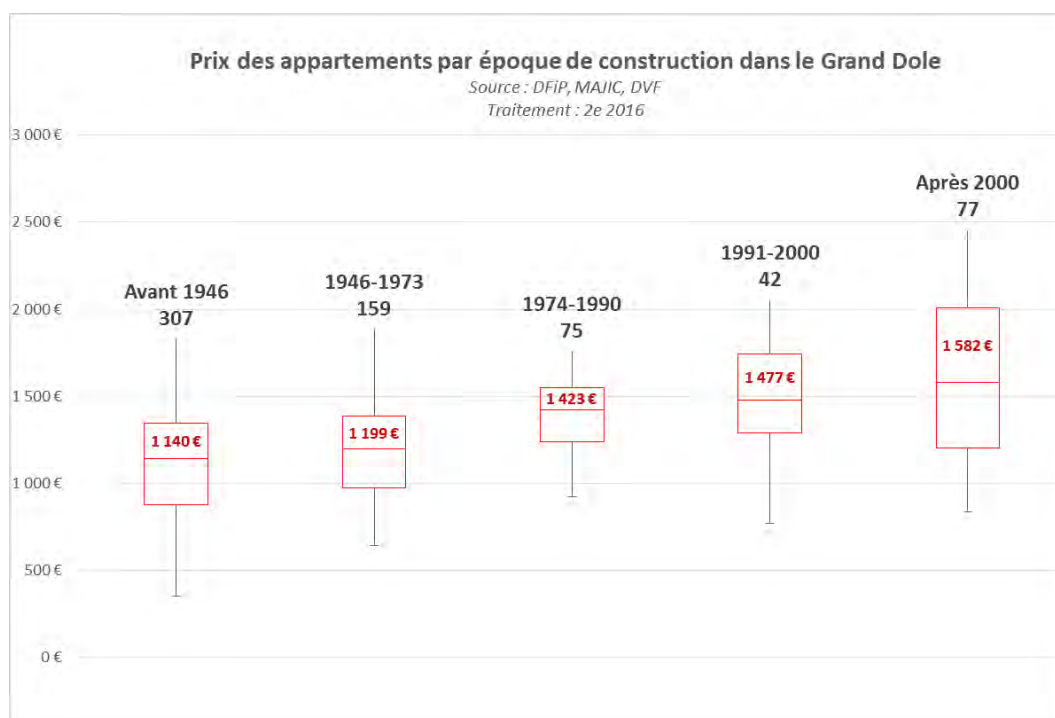
Le marché des logements collectifs est quasiment exclusivement circonscrit à Dole, qui concentre plus de 80% des appartements vendus entre 2011 et 2015. Cette proportion est cohérente avec la structure du parc collectif de l'agglomération.

Le prix médian d'un appartement dans l'agglomération est de 1.200€ par mètre carré. A l'exception des T1, peu nombreux, dont la valeur au mètre carré est supérieure, les prix unitaires médians varient peu selon les typologies, contrairement à ce qui est couramment observé sur les marchés immobiliers. Ce faible écart suggère que **les petits appartements sont décotés par rapport aux typologies familiales**, une hypothèse cohérente avec le taux de vacance élevé mesuré dans le parc de T1/T2.

Les écarts sont en revanche beaucoup plus nets lorsqu'on considère les prix par époque de construction : comme pour les maisons, le parc antérieur à 1973, qui représente 70% des transactions, est nettement décoté. Dans le parc de moins de 15 ans, le prix médian par mètre carré est proche de 1.600€. Ces niveaux de prix sont cohérents avec le phénomène de développement de la vacance dans le parc ancien de Dole.

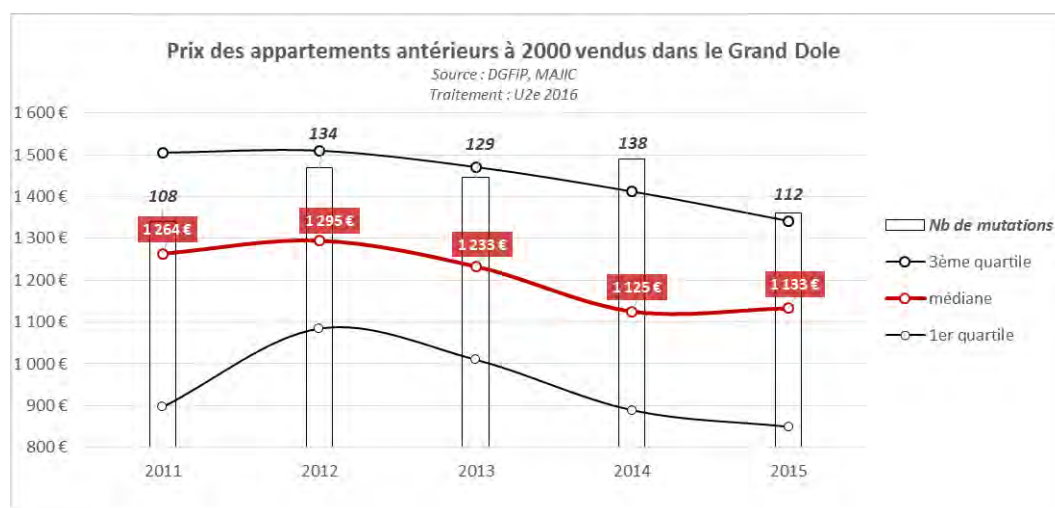
Par ailleurs, les appartements peuvent répondre à des budgets limités et proposer une alternative à la location : à 75.000€ pour un T3, la mensualité devient compétitive par rapport à un loyer qui s'établit à 7,5€/m².



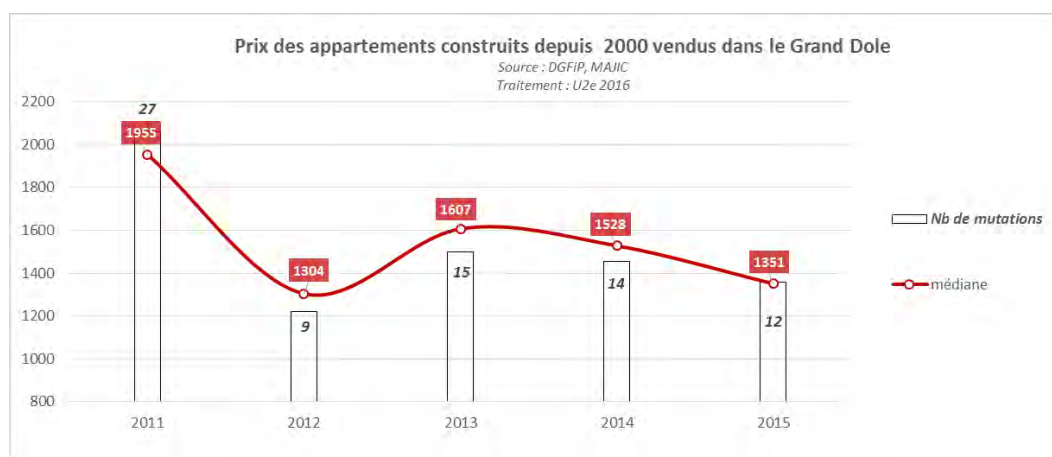


Depuis 2012, le prix dans l'ancien a nettement baissé pour se stabiliser depuis 2014 autour de 1130 euros par mètre carré. Par ailleurs, une proportion croissante des biens est vendue pour un prix unitaire inférieur à 1000 € : comme pour les maisons, il semble qu'une partie du parc devienne moins attractive et se déprécie rapidement.

Ce phénomène est à mettre en lien avec les dynamiques démographiques observées dans l'agglomération et le développement rapide de la vacance dans le parc ancien de Dole : **la moindre pression sur le parc se traduit par la dépréciation de la valeur des biens anciens et des petites typologies.**



Dans le récent et le neuf, le faible nombre de transactions permet plus difficilement de rendre compte de l'évolution des prix dans le temps. Toutefois, il semble qu'un mouvement de baisse relativement soutenue des prix se dessine depuis 2013. Il pourrait être dû à la baisse de la part de logements livrés neufs dans les logements vendus ces dernières années.



Le marché des appartements récents est plus confidentiel et plus instable, en situation concurrentielle du marché des pavillons anciens.

Le segment locatif privé lui aussi très segmenté

Le cœur du marché locatif porte sur des logements de 3 pièces, pour un loyer qui se situe un peu en dessous de 450 €. Le parc ancien offre plus de petites typologies que les copropriétés de la reconstruction qui, si elles comportent une proportion importante de propriétaires occupants âgés, constituent également une offre locative de plus grandes typologies plutôt valorisée, contrairement à ce qui est couramment observé dans des territoires dont les marchés immobiliers sont détendus. Dans l'ancien, comme dans le parc des années 50 et 60, les agents immobiliers insistent sur **le caractère déterminant de la qualité des biens : ceux qui sont en bon état, bien isolés et ne nécessitent pas de travaux trouvent facilement preneurs**, à condition d'être loués au prix du marché. Les biens moins attractifs, qui présentent un ou plusieurs défauts (notamment d'isolation) restent durablement vacants.

Après avoir augmenté depuis le milieu des années 2000, les prix sur le marché locatif privés sont stables depuis le début des années 2010 : il semble que **les prix aient atteint un palier et que l'ajustement entre l'offre et la demande locative ait généré de la vacance, notamment dans le centre de Dole.**

3.3. Le faible niveau de tension sur le marché génère une forte concurrence entre les différents segments du parc

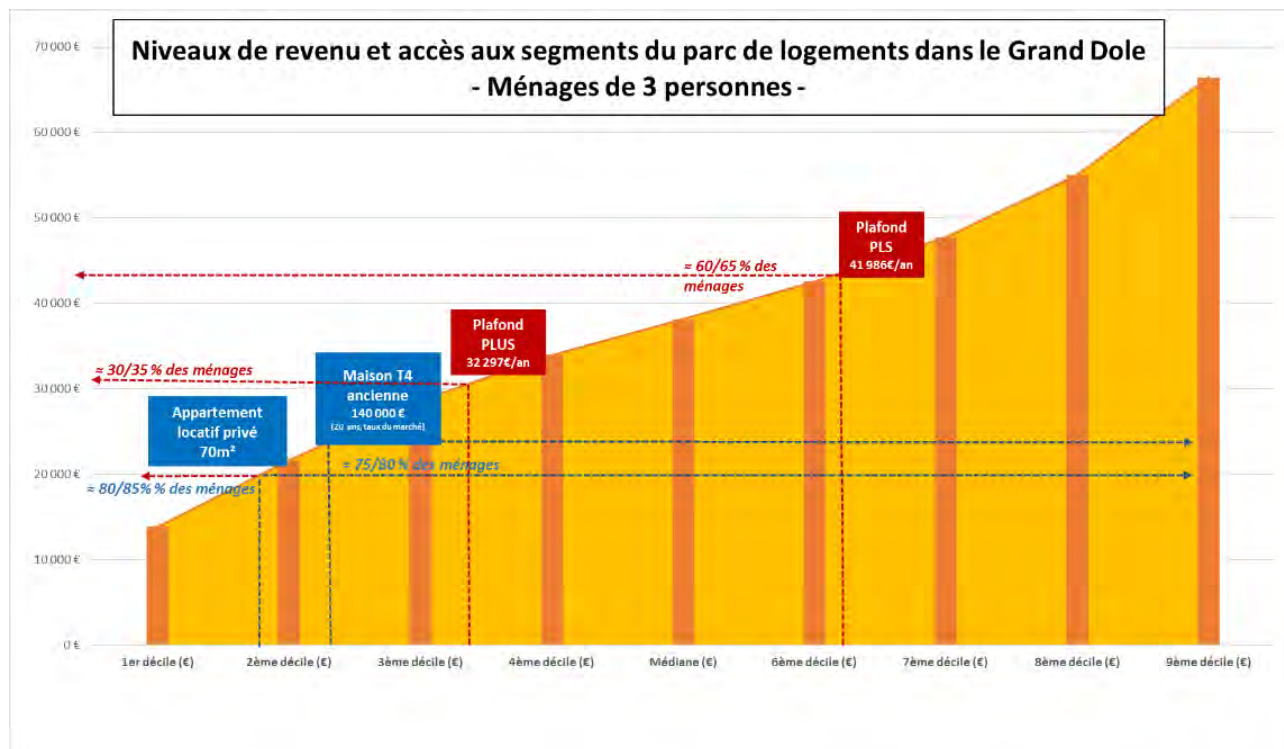
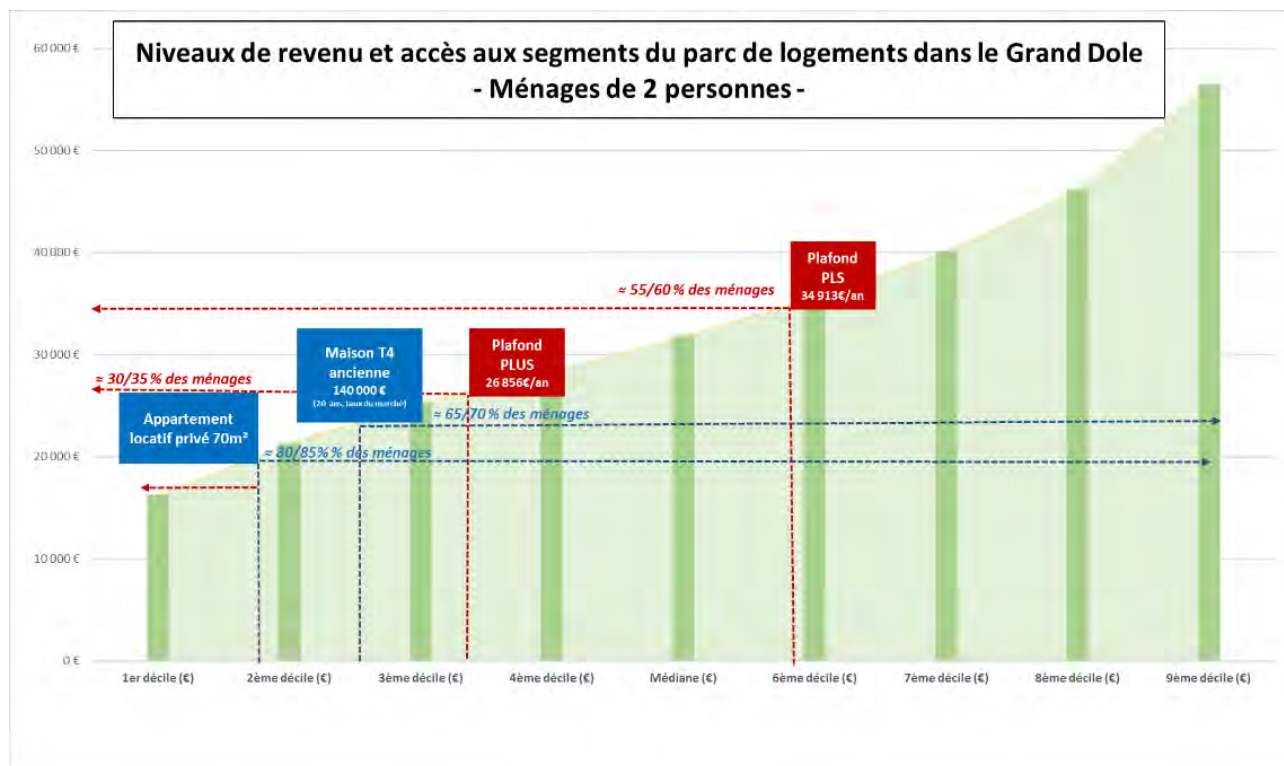
Les graphiques ci-dessous mettent en relation les niveaux de revenus des ménages de deux et de trois personnes vivant dans l'agglomération et leur capacité d'accès à la propriété, au parc locatif privé et leur inclusion dans les plafonds de revenu pour l'accès au parc social.

Ils permettent de confirmer la substituabilité entre la location dans le parc privé et l'accession : un peu moins de ¾ des ménages de deux personnes sont en mesure d'accéder à la propriété ; cette proportion atteint 45% si l'on considère uniquement les ménages locataires du privé, parmi lesquels on trouve une proportion élevée de ménages d'une personne.

Par ailleurs, les niveaux de loyers relativement bas (entre 7 et 8€/m²) dans le parc locatif privé solvabilisent plus de 80% des ménages, ce qui explique le profil de peuplement précaire du parc locatif social, qui n'est attractif que pour les ménages disposant de faibles niveaux de ressources ou ayant besoin d'un très grand appartement.

Enfin, le projet d'acquisition d'un appartement ancien de 70m² n'a pas été représenté afin de préserver la lisibilité des graphiques, mais en conservant les mêmes hypothèses d'endettement, avec un prix 1200€/m², on met en évidence le

positionnement de l'accession dans le collectif entre la location dans le privé et l'achat d'une maison : ce segment du parc est fortement concurrencé à l'achat par les biens individuels et à la location par les biens collectifs. Ce phénomène contribue à expliquer le développement rapide du parc locatif privé à Dole, d'une part et le développement de la vacance dans le centre-ville d'autre part.



3.4. Enjeux

Le parc de logements du Grand Dole se caractérise par la prédominance de grands logements individuels, qui est la forme d'habitat la plus répandue dans l'espace périurbain et rural du Jura.

La construction neuve conforte cette caractéristique du parc et l'étalement urbain associé : depuis 2010, la production de logements neufs est en majorité individuelle, et s'est réalisée à 66% à l'extérieur de la ville-centre.

Après avoir atteint un niveau élevé au milieu des années 2000, la construction de logements est en baisse constante depuis 2008, à Dole, comme dans le reste de l'agglomération. Elle est concomitante à une forte baisse de la pression démographique, que traduit également une hausse de la vacance dans le centre de l'agglomération.

57% des logements de l'agglomération ont été édifiés avant la première réglementation thermique (1975). Le potentiel de rénovation énergétique a été confirmé par les résultats de la dernière Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, dont les résultats en matière de travaux d'économie d'énergie ont largement dépassé les objectifs ; le potentiel n'a pas été épuisé. Une partie des logements collectifs de Dole, notamment dans les quartiers d'habitat social, présente également des besoins de rénovation énergétique, condition pour maintenir un parc social de qualité en perte d'attractivité. La rénovation urbaine engagée ces dix dernières années a permis de renouveler des parcs datés, mais les besoins de renouvellement et réhabilitation demeurent élevés, et vont croissants au regard de la démographie du parc de logements.

La réduction de la vacance constitue un autre axe de réinvestissement du parc existant. La vacance se développe dans quelques patrimoines sociaux en perte d'attractivité, mais elle concerne à 95% le parc privé, et plus spécifiquement les petits logements anciens locatifs. Les biens anciens et les petites typologies sont en effet particulièrement décotés dans le marché immobilier local.

La vacance a progressé très rapidement entre 2008 et 2013 dans la ville-centre, qui concentre désormais les deux-tiers du parc vacant. Sa résorption est une action prioritaire pour dynamiser l'habitat du centre ancien de Dole, par le biais d'une OPAH RU qui a pour objectif de réhabiliter et louer une centaine de logements vacants. Mais cet enjeu n'est pas circonscrit à Dole : des communes ont des logements durablement vacants en centre-bourg. La progression de la vacance s'opère dans un contexte de détente du marché immobilier, et est consécutive des pertes démographiques (diminution du nombre de ménages), et du décrochage des produits les moins qualitatifs sur le marché immobilier.

Elle a aussi favorisé une plus forte rotation au sein du parc locatif : l'accès à la propriété est aujourd'hui facilité par une érosion des prix et une amélioration globale de la solvabilité des primo-accédants. Le nombre de biens échangés est relativement stable depuis 2011, mais semble toutefois orienté à la baisse depuis 2013. Pour le marché des maisons, qui constituent le cœur du marché de l'agglomération Doloise, les prix se sont stabilisés depuis 2013, après avoir baissé durant les années précédentes. En revanche, pour le marché des appartements, les signes de détente sont plus clairs : les prix sont en nette baisse depuis 2012.

Pour autant, le parc locatif a sensiblement progressé ces dernières années, à la faveur du parc privé au sein de la ville de Dole. Il a accompagné la remise sur le marché de logement de petits logements, plus en adéquation avec le profil des ménages.

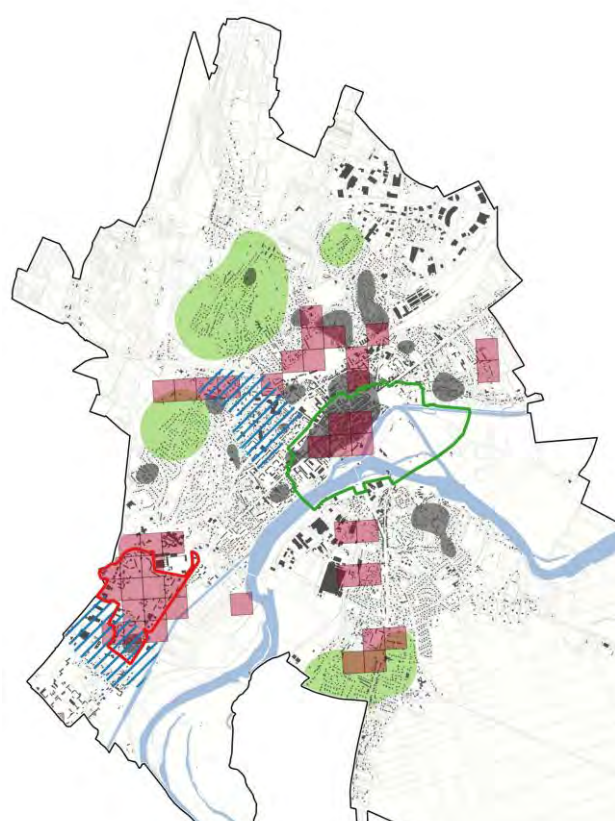
L'augmentation mesurée va également dans le sens d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale préconisé par le PLH 2010-2015 ; la majorité des nouveaux programmes a été livrée à l'extérieur de la ville-centre. Le conventionnement du parc privé a également contribué à créer du logement locatif dans des communes périurbaines et rurales. Aujourd'hui, le parc locatif, public et privé, semble répondre suffisamment à la demande, selon un rapport pour le moment équilibré. Mais cet équilibre de marché demeure fragile. De plus, une partie du parc social répond à une demande de plus en plus sociale, au détriment d'une certaine mixité sociale dans les quartiers d'habitat social collectif.

Les besoins en logement pour les prochaines années devront prendre en compte la capacité du parc existant à évoluer pour mieux répondre à la demande, et définir des objectifs de construction adaptés aux dynamiques territoriales.

Concrètement, cela signifie :

➤ Prendre appui sur les potentialités offertes par le parc existant : mutations de logements sous-occupés, transformations d'usage en centres-bourgs, réhabilitation et conventionnement du parc vacant, requalification du parc social en perte d'attractivité ;

- Relancer une construction de logements à Dole pour mieux renouveler l'offre existante et répondre à des demandes non satisfaites ; le fort déclin démographique de Dole et l'étalement urbain associé est aussi à mettre en lien avec un niveau de construction bas, insuffisant pour répondre aux besoins dits endogènes (c'est-à-dire pour maintenir l'équilibre démographique) ; des produits intermédiaires, type maisons de ville en accession abordable, pourraient répondre aux besoins.
- Modérer et lisser la création de nouveaux logements, pour prévenir la mise en concurrence potentielle des différentes opérations dans un marché où les équilibres offre/demande sont finalement assez fragiles, qu'une surproduction conjoncturelle peut déstabiliser.



Des enjeux d'intervention diversifiés dans la ville centre

Dynamiques sociales et immobilières

-  Principaux secteurs de développement résidentiel en extension urbaine
-  Zones de concentration de propriétaires-occupants de plus de 75 ans vivant dans des logements antérieurs à 1975
-  Secteurs plus faiblement valorisés sur le marché immobilier
-  Carreaux dans lesquels plus de 30% des ménages disposent de ressources inférieures au seuil de bas revenu

Projets urbains

-  Secteur sauvegardé/périmètre de l'OPAH-RU « Cœur de Ville »
-  Quartier des Mesnils-Pasteur, retenu au titre du PNRU 2

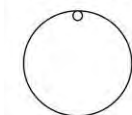
4. LES POPULATIONS A BESOINS SPECIFIQUES

4.1. L'offre de logements et d'hébergement à destination des plus modestes

Localisation de l'offre d'hébergement dans le Grand Dole



Nombre de places d'hébergement

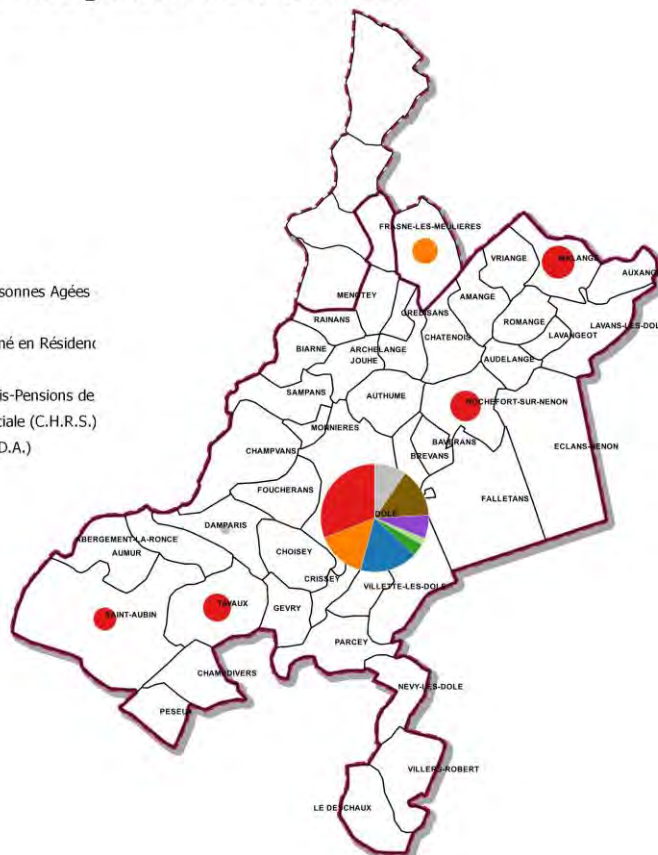


Périmètre Grand Dole (2016)

Extension Grand Dole (2017)

centroïde communes 2015

- Etablissement d'hébergement pour personnes Agées
- Résidences autonomie
- Foyer Jeunes Travailleurs non transformé en Résident
- Maisons Relais - Pensions de Famille
- Résidences Sociales Hors Maisons Relais-Pensions de
- Centre Hébergement & Réinsertion Sociale (C.H.R.S.)
- Centre Accueil Demandeurs Asile (C.A.D.A.)
- Autre Centre d'Accueil



0 4 8 km

L'offre de logements et d'hébergement à destination des plus précaires

Une offre à destination des ménages les plus fragiles vient compléter le parc social de droit commun : il s'agit de l'offre de logements d'hébergement et de logements adaptés.

Elle est concentrée à Dole et représente 39% de l'offre d'hébergement du département, soit 195 logements répartis comme suit :

Places d'hébergement du SIAO du Jura	Nombre de places ou de logements
ALT	67*
CHRS	54
Hébergement d'urgence	40
Résidence d'accueil (La Croix Marine)	15
Maisons-relais	19

* dont 4 places à Damparis.

Il convient d'ajouter les 142 places du Foyer de Jeunes Travailleurs, dont la restructuration est à l'étude.

Une agence immobilière à vocation sociale, SOLIHA AIS, basée à Lons le Saunier est active dans le territoire et contribue au développement de l'offre logements à destination des ménages en parcours d'insertion à travers la gestion locative de logements conventionnés sociaux et très sociaux en diffus. Elle a notamment pris en charge la gestion d'environ 25 logements communaux dans l'agglomération.

L'offre d'hébergement à destination des personnes âgées

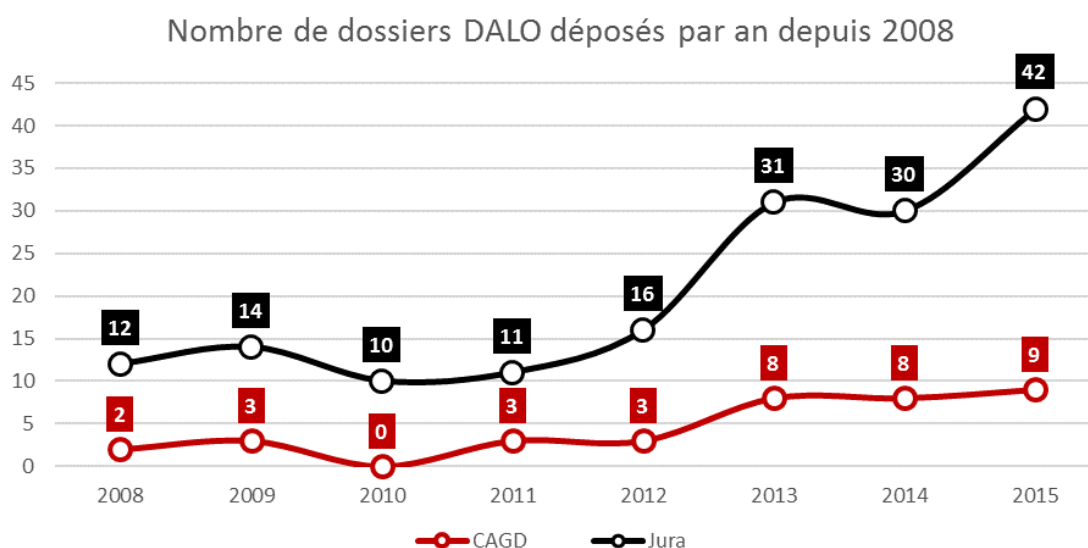
Type d'établissement/Commune	Capacité totale
Etablissement d'hébergement pour personnes Agées dépendantes	524
Dole	270
<i>EHPAD CH DE DOLE</i>	28
<i>EHPAD DU CHS ABERJOUX ET MURIERS</i>	70
<i>EHPAD LES OPALINES FOUCHERANS</i>	75
<i>EHPAD ST JOSEPH DOLE</i>	97
Malange	82
<i>EHPAD LA MAISANGE</i>	82
Rocheft-sur-Nénon	72
<i>EHPAD RESIDENCE DE COURCELLES</i>	72
Saint Aubin	40
<i>EHPAD DU CHS LES IRIS</i>	40
Tavaux	60
<i>EHPAD LE JARDIN DE SEQUANIE</i>	60
Résidences autonomie	178
Dole	128
<i>FOYER RESIDENCE LES PATERS</i>	62
<i>LOGEMENT FOYER DU VAL D'AMOUR</i>	66
Moissey	50
<i>LOGEMENT FOYER PERSONNES AGEES MOISSEY</i>	50
Total Grand Dole	702

Source : inventaire FINESS – 3^{ème} trimestre 2016

L'agglomération est bien dotée en matière d'hébergement, le taux d'équipement y est légèrement supérieur à la moyenne nationale. Mais une forte augmentation de la demande d'hébergement adaptée et sociale émanant de ménages âgés est à prévoir dans les années à venir, sous l'effet du vieillissement des personnes âgées de 60 à 75 actuellement, dont une proportion plus élevée qu'auparavant dispose de ressources très faibles.

Une partie de l'offre en établissement présente des besoins de rénovation et d'adaptation. Mais la rénovation et l'augmentation du nombre de places ne constitue pas la seule réponse pour accompagner le vieillissement de la population : l'entrée de plus en plus tardive en établissement favorise le maintien à domicile, dont les besoins sont clairement identifiés dans le parc privé et social. Par ailleurs, des solutions intermédiaires entre le maintien à domicile et l'hébergement sont aujourd'hui peu développées dans le territoire. La diversité des parcours résidentiels des seniors nécessite de démultiplier les réponses habitat.

Le fonctionnement du SIAO dans le territoire



Entre 2008 et 2015, 5 dossiers DALO ont été déposés en moyenne chaque dans le Grand Dole, mais on observe un net accroissement du nombre de recours au cours des 3 dernières années, d'une ampleur toutefois nettement moindre que celle observée dans le reste du département.

Les dossiers DALO émanent le plus souvent de ménages menacés d'expulsion dans le parc privé. Il s'agit pour la plupart de familles, souvent monoparentales qui ne sont plus en mesure de payer leur loyer.

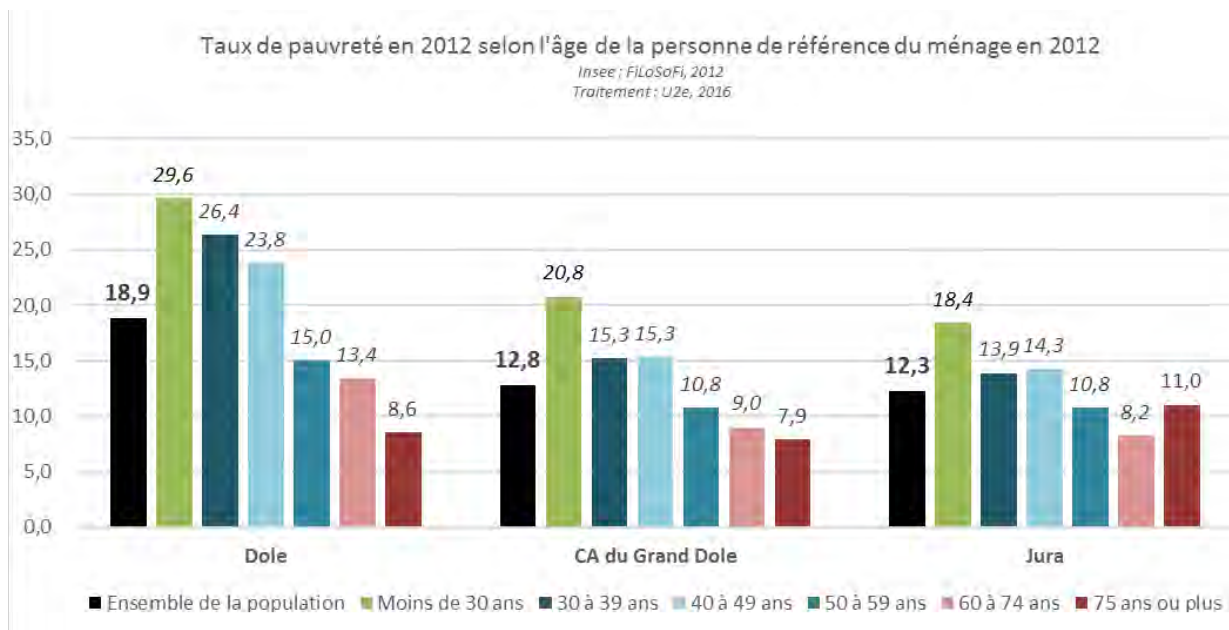
Lorsqu'il est nécessaire de reloger les requérants, c'est l'OPH de Dole qui a le plus souvent proposé des logements. L'action du département en matière de prévention des impayés permet de limiter la hausse du nombre de recours au DALO en accompagnant les ménages avant qu'ils ne se trouvent en situation d'être expulsés.

Environ 200 personnes bénéficient d'un hébergement dans l'agglomération, dans les structures prévues à cet effet, mais les relogements d'urgence s'effectuent de plus en plus fréquemment à l'hôtel.

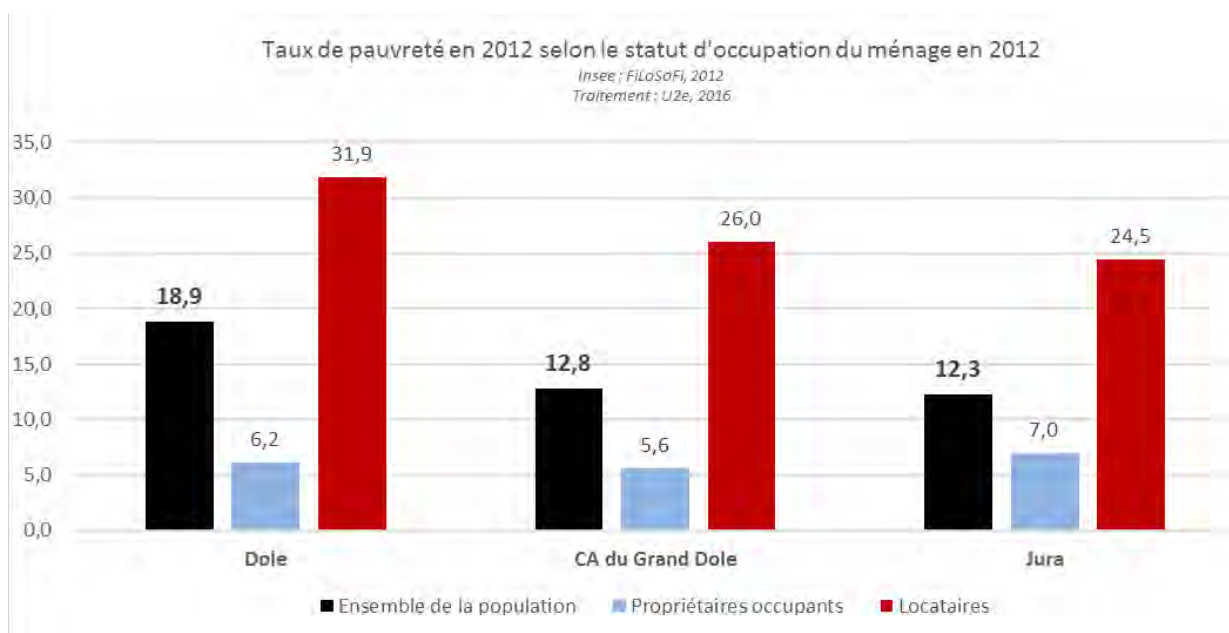
Les logements d'urgence, dont le nombre a augmenté ces dernières années, sont fréquemment occupés par des ménages qui les occupent durablement.

4.2. Les jeunes et les ménages locataires de Dole sont les plus fréquemment en situation de pauvreté

A l'échelle de l'agglomération, les taux de pauvreté par tranche d'âge sont relativement proches de la moyenne Jurassienne, bien que légèrement supérieurs parmi les moins de 40 ans. A Dole, en revanche, le taux de pauvreté est nettement supérieur, en particulier parmi les moins de 40 ans : 30% des ménages dont la personne de référence a moins de 30 ans ont des ressources inférieures au seuil de pauvreté.



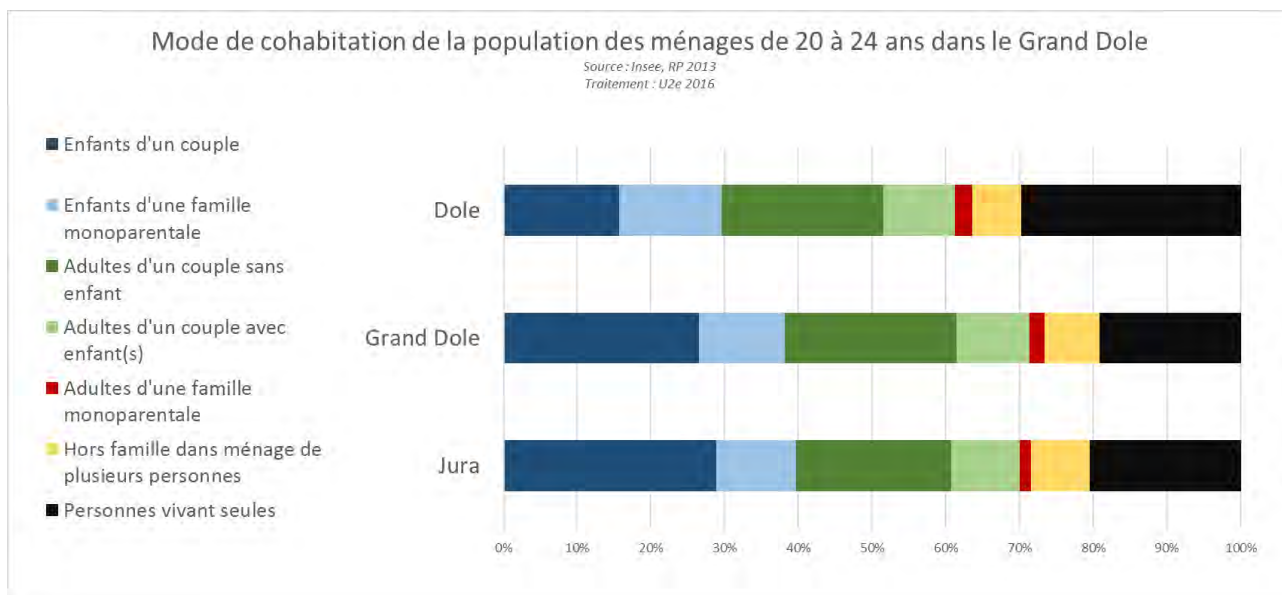
C'est le parc locatif Dolois, et notamment le parc locatif social qui concentre les ménages pauvres dans l'agglomération.



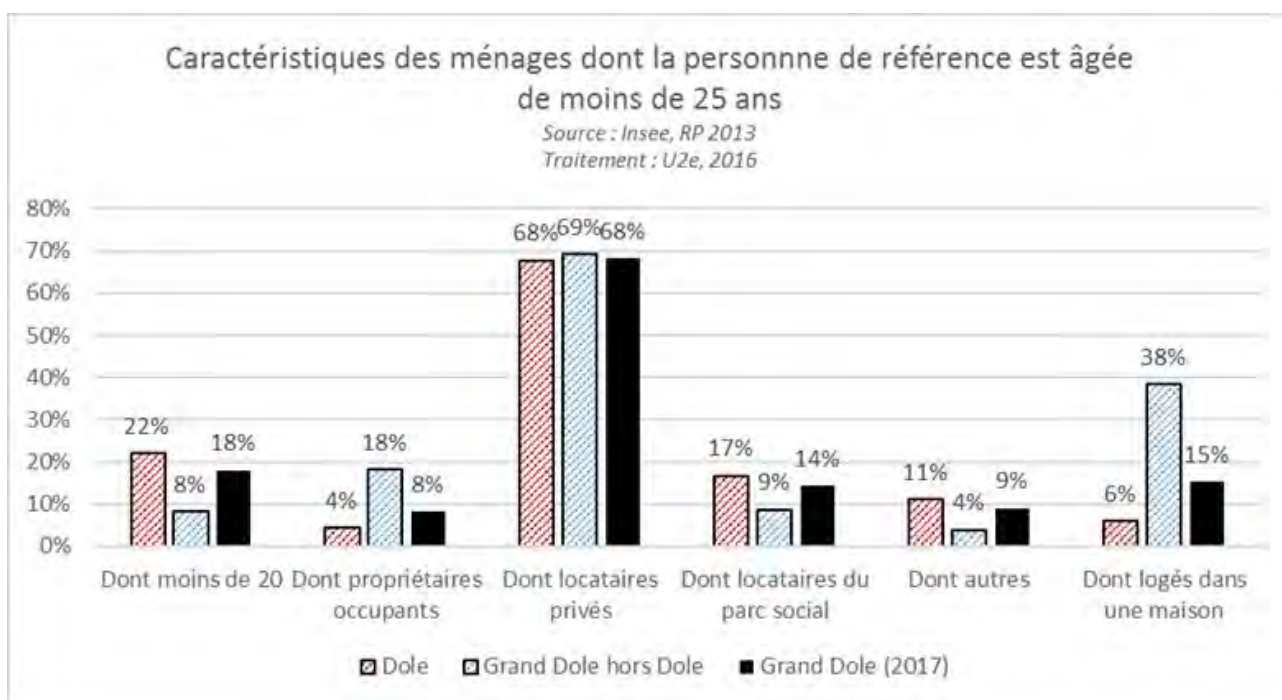
Dole constitue le point de départ du parcours résidentiel des ménages au sein de l'agglomération et concentre les plus précaires d'entre eux

La plus forte proportion de jeunes avec de faibles niveaux de ressources à Dole s'explique par la moindre part de jeune âgés de 20 à 24, qui y vivent avec un seul ou deux de leurs parents.

La ville-centre accueille la majorité des jeunes adultes vivant seuls dans un logement qui poursuivent leur formation ou commencent leur vie professionnelle. L'agglomération compte 1.149 ménages dont la personne de référence a moins de 25 ans, dont 72% vivent à Dole et 2/3 vivent dans le parc locatif privé.



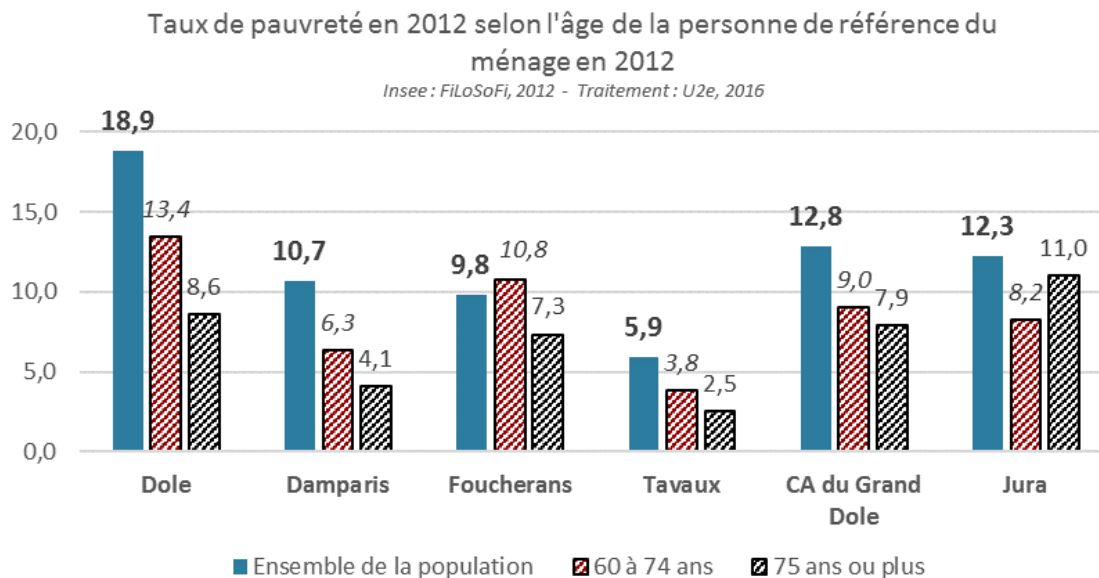
C'est dans la ville centre que se concentrent les difficultés potentielles d'accès au logement pour les jeunes, auxquelles le parc social, qui comporte une majorité de grands logements ne peut répondre qu'en partie. Le parc locatif privé du centre, qui propose une offre de petits logements dont les niveaux de loyers sont relativement faibles constitue une offre adaptée, mais les agents immobiliers rapportent que les toutes petites typologies, lorsqu'elles ne sont pas en très bon état ne trouvent pas preneur, quel que soit le prix auquel elles sont louées.



C'est dans ce contexte de marché que doit se positionner le Foyer Saint-Jean, Foyer de Jeunes Travailleurs qui propose une offre d'hébergement à destination des jeunes en cours de formation ou de réinsertion, il est actuellement réparti sur plusieurs sites qui nécessitent d'importants travaux de mise aux normes et d'adaptation. Si le constat de la concentration de jeunes les plus précaires à Dole suggère que le Foyer Saint Jean répond à un besoin que ne satisfont pas le parc social et le parc locatif privé, il semble nécessaire d'adapter cette offre sur le plan qualitatif (chambres de très petite taille, sanitaires inadaptés) et quantitatif (réduction du nombre de places disponibles, dont une part élevée est actuellement inoccupée).

4.3. Les ménages de plus de 60 ans présentent des profils bien distincts à Dole et dans le reste de l'agglomération

Les personnes âgées les plus fragiles sur le plan économique habitent en majorité à Dole



A l'échelle de l'agglomération, le taux de pauvreté des ménages dont la personne de référence a plus de 60 ans est proche de la moyenne Jurassienne. Mais il est en revanche nettement supérieur à Dole.

A Dole comme dans l'ensemble de l'agglomération, à l'inverse de ce qui est observé dans le département, ce sont **les ménages dont le référent a entre 60 et 74 ans qui sont les plus touchés par la pauvreté**. C'est le cas à Dole et dans une moindre mesure à Fouchierans. Compte tenu de la structure démographique de sa population, le vieillissement des ménages modestes de plus de 60 ans devrait entraîner **une hausse de la demande de logements et d'hébergement sociaux adaptés, dans tous les segments du parc**.

A Dole, la part de personnes de plus de 65 ans vivant seules est supérieure à celle du reste de l'agglomération, 37% d'entre eux sont locataires dont plus de la moitié dans le parc social. En dehors de Dole, en revanche, 87% des ménages de 65 ans et plus vivant en dehors de Dole sont propriétaires de leur logements (61% seulement à Dole).

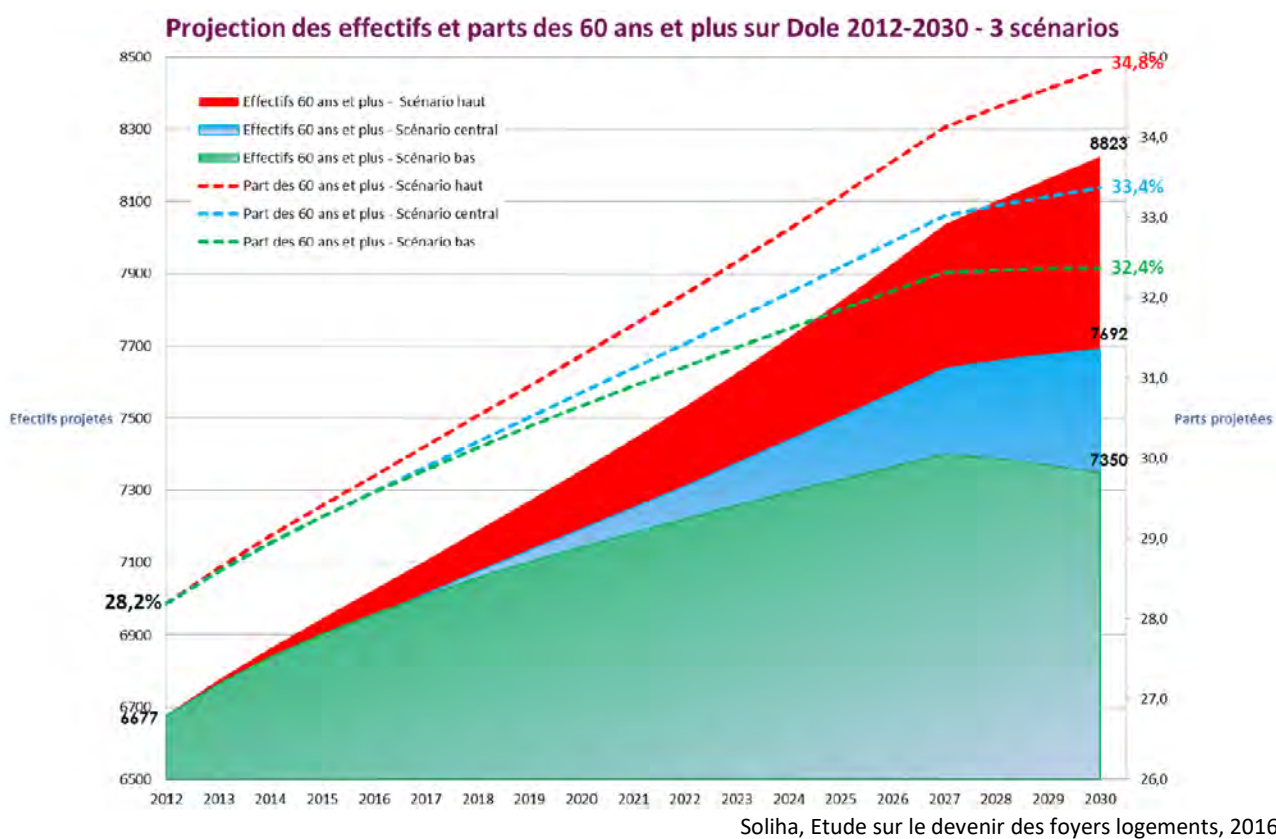
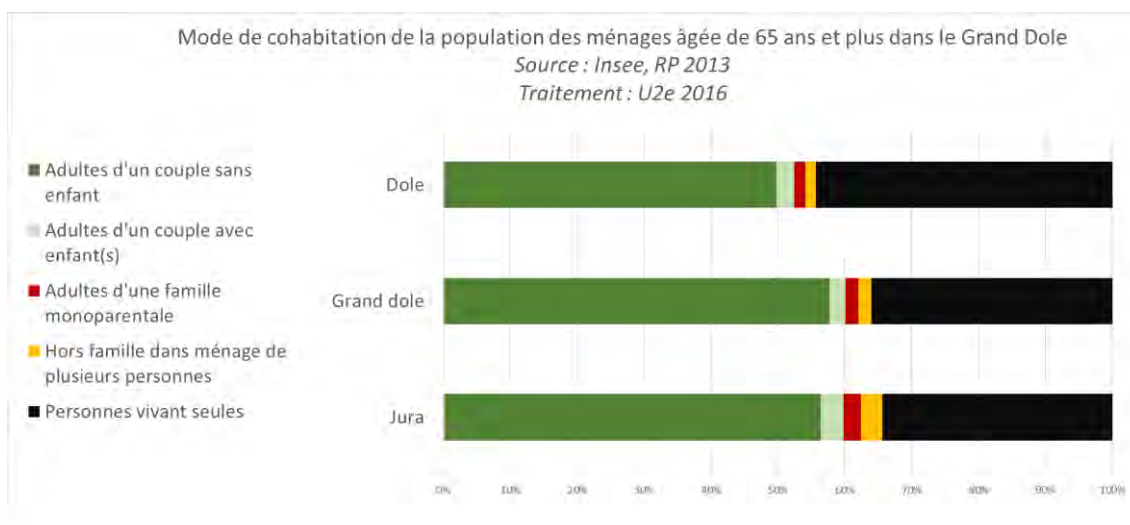
Un besoin d'adaptation du parc pour les personnes âgées est à anticiper dans les années à venir

Ce constat confirme la nécessité de poursuivre l'effort d'adaptation du parc social engagé par les bailleurs, d'autant qu'une forte augmentation de la demande d'hébergement adaptée et sociale émanant de ménages âgés est à prévoir dans les années à venir, sous l'effet du vieillissement des personnes âgées de 60 à 75 actuellement, dont une proportion plus élevée qu'auparavant dispose de ressources très faibles.

Le parc locatif privé, particulièrement développé à Dole accueille également de nombreux ménages de 65 ans et plus aux caractéristiques plus difficiles à percevoir, mais qui génère probablement des besoins spécifiques d'adaptation. Les agents immobiliers font par ailleurs état d'une demande importante pour des biens collectifs en location, adaptés aux seniors.

En dehors de Dole, 91% des ménages dont le référent a plus de 65 ans vivent dans une maison, en grande majorité en propriété occupante. Ces ménages sont par ailleurs moins fréquemment composés d'une seule personne. Compte tenu de la répartition de la population par âges dans l'agglomération, le nombre de personnes âgées de plus de 65 ans

devrait fortement augmenter dans les 20 prochaines années, notamment à Dole où les personnes âgées de plus de 60 ans devraient représenter environ 1/3 de la population de la communes (28,2% en 2012).



Les besoins d'adaptation du parc de logements en propriété occupante vont s'accroître dans les années à venir.

En effet, selon les données foncières, 25% du parc de logements de l'agglomération sont occupés par des propriétaires âgés de plus de 65 ans, 13% par des propriétaires âgés de plus de 75 ans et plus dans l'agglomération. 83% des propriétaires-occupants de plus de 65 ans vivent dans une maison :

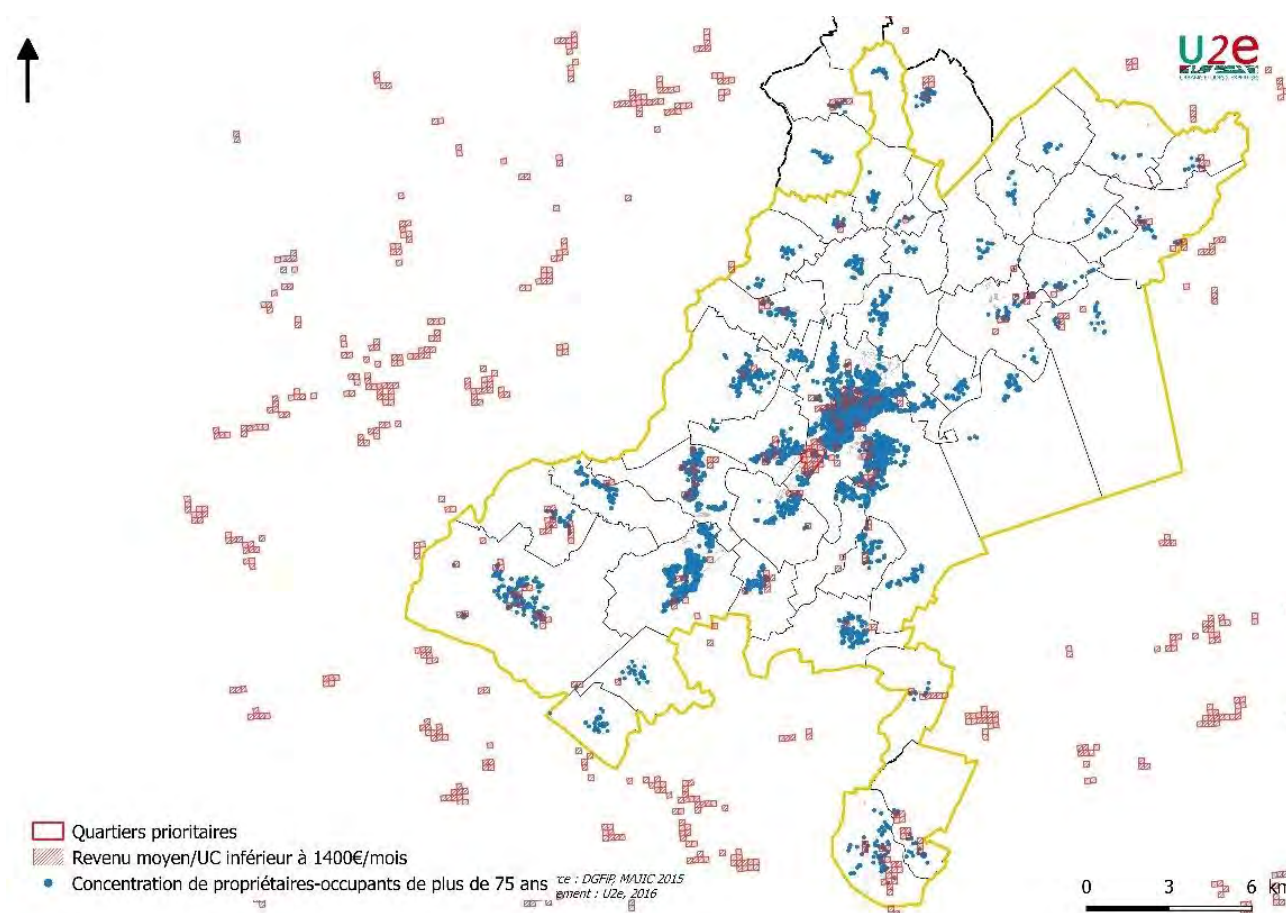
Âge des propriétaires occupants et poids dans le parc de logements de l'agglomération

Type habitat	Nombre de logements	Nombre de logements de propriétaires occupants (PO)	Part de PO dans le type d'habitat	Dont PO âgés de 65 à 74 ans	Dont PO âgés de 75 ans et +	Part de PO âgés de 75 ans et + dans le total des PO
Horizontal	16 695	13 260	79,4%	2 622	3 093	23,3%
Vertical	11 245	2 212	19,7%	440	646	29,2%
Mixte ou ND	593	139	23,4%	28	40	28,8%
Total	28 533	15 611	54,7%	3 090	3 779	24,2%

Source : DGFIP, Majic 2015

La carte suivante représente la localisation des propriétaires occupants âgés de plus de 75 ans et vivant dans le parc antérieur à 1975.

Elle révèle un potentiel important dans l'ensemble du territoire et à plus forte raison à Dole et dans la moitié Ouest de l'agglomération.



Enfin, dans les années à venir, l'agglomération va également devoir faire face aux besoins de remise à niveau de plusieurs structures d'accueil des personnes âgées (Foyers Pater et Résidence Val d'Amour, tous deux situés à Dole) aujourd'hui en voie de déqualification.

4.4. Les aires d'accueil des gens du voyage

A l'inverse d'autres intercommunalités jurassiennes, le Grand Dole respecte ses obligations en matière d'accueil des gens du voyage. L'agglomération compte une aire de grand passage à Choisey d'une capacité d'environ 120 caravanes et une aire d'accueil d'une vingtaine de places, située à Dole.

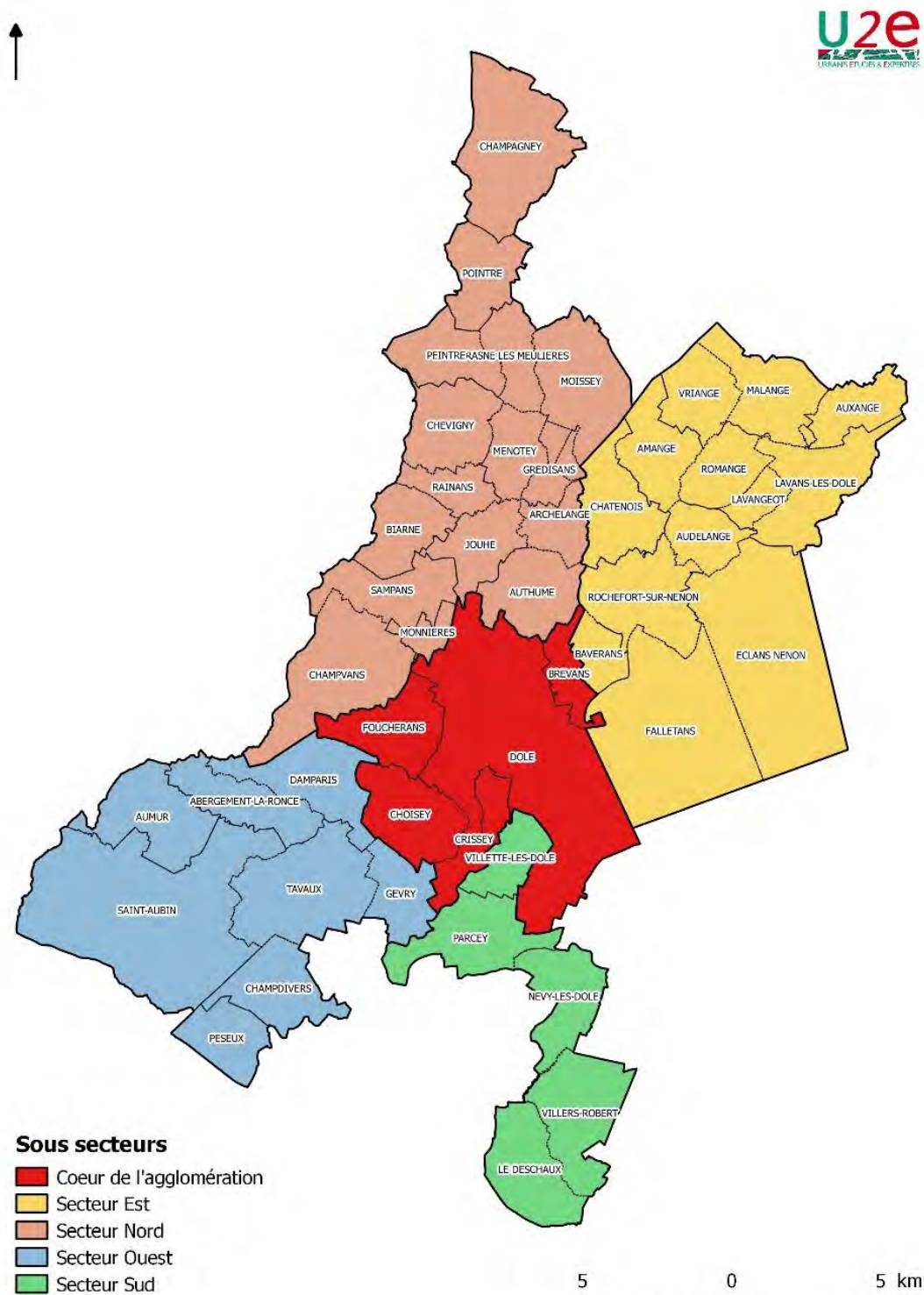
Des projets de développements de terrains familiaux pour des populations sédentaires sont à l'étude.

4.5. Synthèse

- C'est à Dole que se concentrent les ménages en situation de précarité. Le faible niveau de tension observé sur les marchés immobiliers et l'accès relativement facile au parc social exclut peu de ménages de l'accès au logement. Les dispositifs de logements d'urgence et d'hébergement dont le fonctionnement est bien intégré au sein du SIAO permettent de proposer des solutions aux ménages en difficulté. Toutefois, on observe une tension croissante sur l'offre d'hébergement d'urgence qui est fréquemment occupée durablement par les ménages qu'elle accueille.
- La structure de la population invite à anticiper une forte augmentation des besoins de logements adapté aux personnes âgées disposant de faibles niveaux de ressources dans les années à venir.
- Par ailleurs plusieurs des structures d'hébergement de l'agglomération, vieillissantes, vont nécessiter d'importants travaux de mise à niveau dans les années à venir. C'est notamment le cas du Foyer Saint Jean et de structures d'accueil de personnes âgées dépendantes.

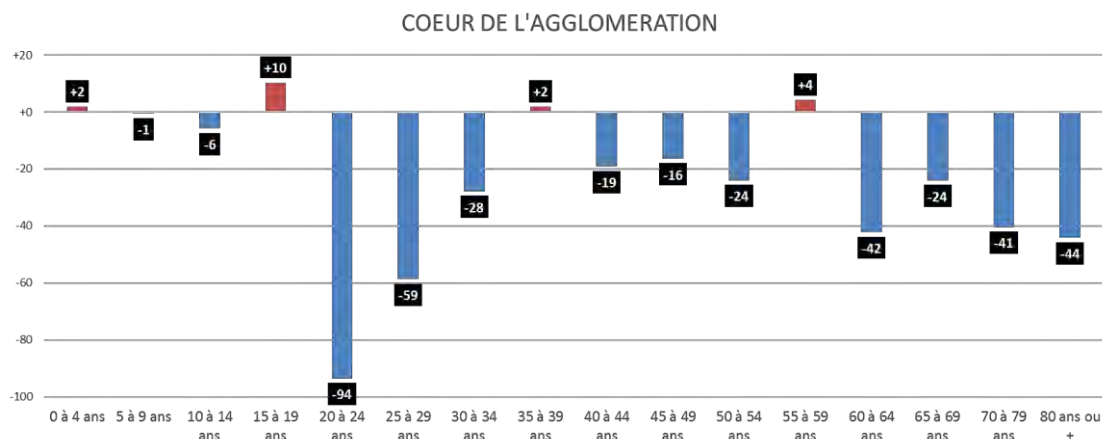
5. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET HABITAT DANS LES INFRA-TERRITOIRES DE L'AGGLOMERATION

Dans la perspective de la territorialisation de la politique de l'habitat dans les 6 prochaines années, **un découpage du territoire en 5 sous-secteurs a été défini**, autour des principaux espaces de vies de l'agglomération. Une analyse des dynamiques sociodémographiques et des caractéristiques du parc à cette échelle permet d'affiner la compréhension du territoire et de mettre en lumière les contrastes existants au sein de l'agglomération.



5.1. Le cœur de l'agglomération connaît un déclin démographique rapide, dans un parc aux caractéristiques bien distinctes de l'offre majoritaire dans le reste du territoire

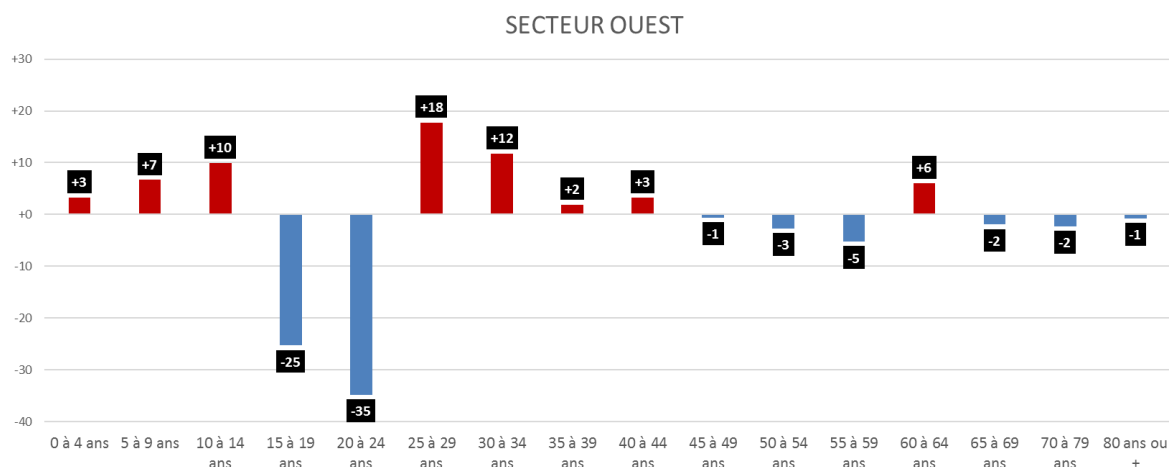
Solde migratoire par âge entre 2008 et 2013



CŒUR DE L'AGGLOMERATION <i>5 communes, 52% de la population communautaire</i>	
DEMOGRAPHIE	Le cœur de l'agglomération voit sa population baisser rapidement du fait d'un solde migratoire très négatif (-1,32% par an) que ne compense pas le solde naturel (+0,14% par an)
ATTRACTIVITE	Le secteur enregistre un déficit d'attractivité résidentielle auprès de toutes les tranches d'âge: solde migratoire négatif des jeunes actifs, des familles avec enfants et des personnes âgées. Le centre-ancien de Dole accueille des jeunes de 15 à 20 ans, ce qui contribue au développement du segment locatif privé, mais qui ne permet pas de compenser la baisse de la population dans les autres tranches d'âge.
PROFIL DE PEUPLEMENT	La population est moins familiale que dans le reste du territoire. La taille moyenne des ménages baisse rapidement, et passe sous le seuil de 2 personnes pour Dole. Le centre-ancien de Dole, notamment, est spécialisé dans l'accueil de petits ménages d'une seule personne. Le cœur de l'agglomération présente un profil social mixte : s'il concentre les ménages en situation de précarité, dans le parc social et dans le centre-ancien, il accueille également des ménages dont les revenus sont supérieurs à la médiane communautaire.
PARC DE LOGEMENTS	Le secteur concentre le parc collectif et ancien du territoire ainsi que les petits logements. La vacance progresse, mais sa progression est circonscrite dans le secteur sauvegardé. Le secteur concentre le parc social communautaire, mais une dynamique rééquilibrage s'opère vers le reste du territoire (PRU, programmations récentes dans le reste de l'agglomération). Le parc locatif privé également plus représenté que dans le reste de l'agglomération, notamment dans le centre-ancien de Dole.
CONSTRUCTION NEUVE	L'indice de construction annuel est inférieur à la moyenne communautaire (2,83 logements pour 1000 habitants entre 2009 et 2014). Le PRU a largement contribué à la production récente.
IMMOBILIER	Les prix des maisons restent relativement élevés dans le cœur de l'agglomération. Ceux des appartements, en revanche, sont en léger recul depuis la fin des années 2010.
EMPLOI	Le secteur est le principal pôle d'emploi de l'agglomération (≈ 70% du total communautaire), mais il perd des emplois depuis 2008.

5.2. Le secteur ouest, à l'interface entre le centre en perte de vitesse et les espaces périphériques dynamiques de l'agglomération

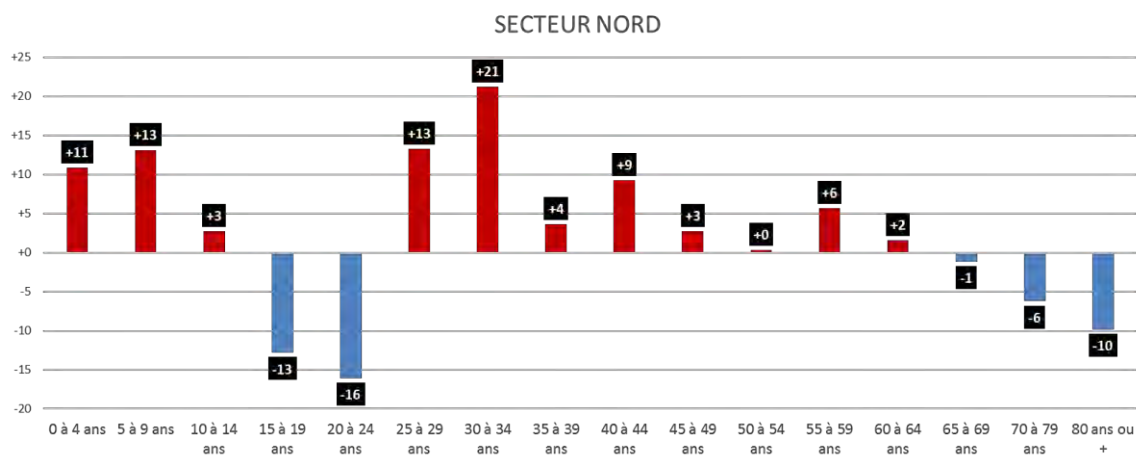
Solde migratoire par âge entre 2008 et 2013



SECTEUR OUEST 8 communes, 21% de la population communautaire	
DEMOGRAPHIE	- La population du secteur est globalement stable, mais elle est en baisse dans plusieurs communes, dont Tavaux et Damparis. Le solde migratoire est légèrement négatif et contribue à la baisse de la population à hauteur de 0,12%/an, il est à peine compensé par une natalité qui reste modérée (le solde naturel contribue à la hausse de la population à hauteur de 0,2%/an).
ATTRACTIVITE	- Le territoire est attractif auprès des jeunes en âge de constituer une famille et des familles constituées. En revanche, il ne retient pas les jeunes de 15 à 25 ans, qui sont nombreux à partir vers l'extérieur de l'agglomération.
PROFIL DE PEUPLEMENT	- Le caractère familial auparavant très affirmé tend à s'estomper du fait d'un desserrement rapide et d'un vieillissement marqué de la population installée. En 2013, on comptait en moyenne 2,29 individus par ménages, contre 2,17 dans le reste de l'agglomération.
PARC DE LOGEMENTS	- Les logements individuels sont majoritaires, mais la part des logements collectifs et sociaux est supérieure à la moyenne communautaire. - La vacance augmente, mais elle demeure toutefois nettement inférieure à celle mesurée dans le cœur de l'agglomération. - Tavaux et Damparis constituent des polarités locatives secondaires de l'agglomération. Les communes ont respectivement 7,8% et 13,7% de logements sociaux. Tavaux est soumise aux obligations de rattrapage fixées par la loi SRU.
CONSTRUCTION NEUVE	- Le niveau de production neuve est très faible (2,73 logements mis en chantier pour 1000 habitants entre 2009 et 2014)
IMMOBILIER	- Les prix immobiliers sont plutôt inférieurs à la moyenne communautaire.
EMPLOI	- C'est le second pôle d'emploi de l'agglomération (4 401 emplois implantés dans ce secteur, soit 95 emplois pour 100 actifs). Le nombre d'emploi est stable depuis 2008.

5.3. Le nord de l'agglomération connaît un développement résidentiel rapide, porté par un niveau de construction élevé et attire les ménages familiaux

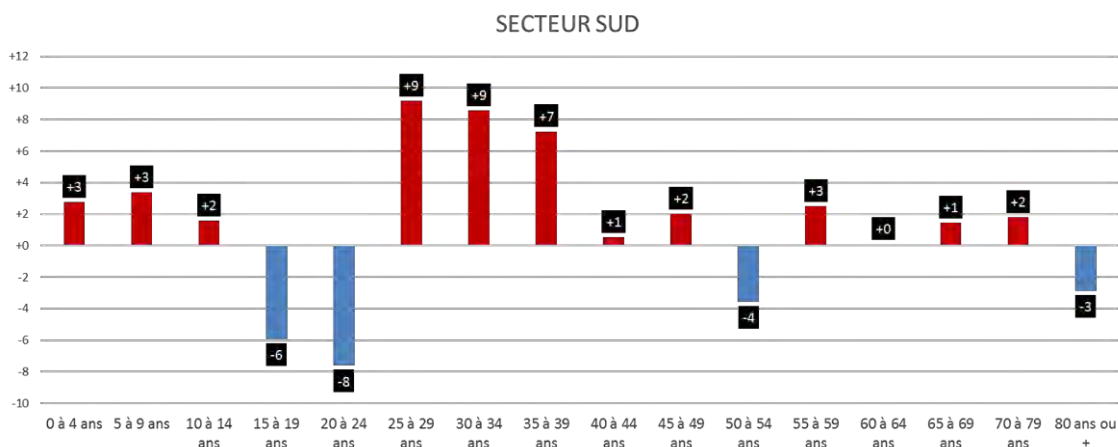
Solde migratoire par âge entre 2008 et 2013



SECTEUR NORD <i>16 communes, 13% de la population communautaire</i>	
DEMOGRAPHIE	- Le secteur nord bénéficie d'une démographie dynamique, portée par un solde migratoire nettement excédentaire qui contribue à la croissance démographique à hauteur de 0,55% an, associé à une natalité élevée (0,61%/an de croissance démographique due au solde naturel).
ATTRACTIVITE	- Le secteur est très attractif auprès des jeunes en phase de constitution de famille et des familles constituées, qui viennent s'y installer avec leurs enfants
PROFIL DE PEUPLEMENT	- Le secteur Nord présente un profil familial marqué et qui tend à s'affirmer : la taille moyenne des ménages, élevée (2,39) a augmenté depuis 2008. - La population est plus jeune que la moyenne communautaire, et le vieillissement des structures démographiques y est moins avancé (indice de jeunesse de 1,07 en 2013). - La distribution des revenus est hétérogène : des ménages avec des niveaux de ressources limités viennent s'installer dans le Nord du secteur, attirés par les prix immobiliers inférieurs à la moyenne communautaire, alors que les ménages disposant de niveaux de revenus plus élevés sont localisés dans les communes plus proches de Dole. Ces communes captent des couples bi-actifs.
PARC DE LOGEMENTS	- Le parc est composé d'une large majorité de maisons individuelles occupées par leur propriétaire. - L'offre apparaît plus diversifiée à Moisse, Peintre et Chevigny. - Si le segment locatif privé s'est développé au cours des dernières années, le segment social demeure très peu représenté dans ce secteur (7,4% des résidences principales en 2013).
CONSTRUCTION NEUVE	- La construction a été dynamique ces dernières années (4,39 logements mis en chantier par an pour 1000 habitants entre 2009 et 2014)
IMMOBILIER	- Le marché immobilier présente de fortes disparités, les communes proches de Dole ou rapidement accessibles depuis l'autoroute sont plus valorisées.
EMPLOI	- Ce secteur est à dominante résidentielle (25 emplois pour 100 actifs en 2013)

5.4. Malgré un niveau de construction modéré, le sud de l'agglomération gagne des habitants et attire les familles

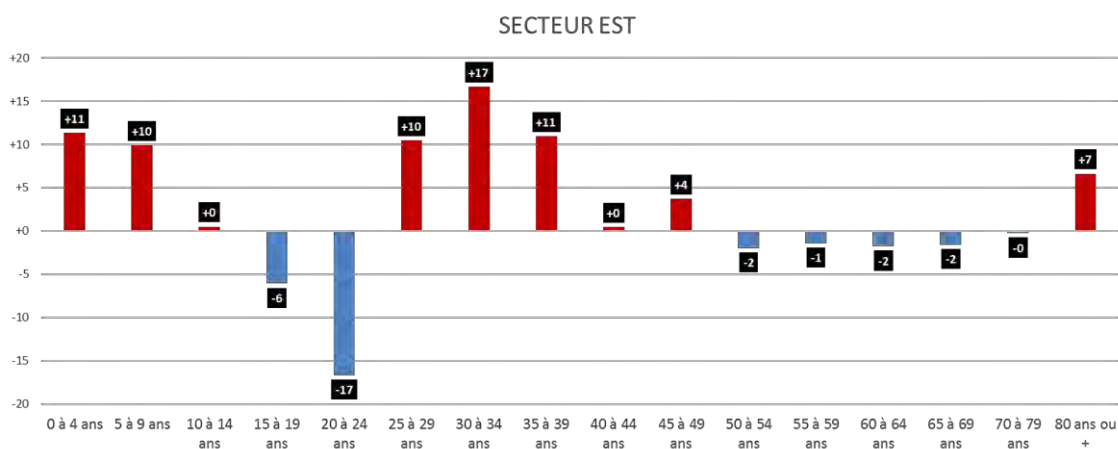
Solde migratoire par âge entre 2008 et 2013



SECTEUR SUD 5 communes, 6% de la population communautaire	
DEMOGRAPHIE	- La population a augmenté sur la quasi-totalité du secteur, soutenue par un solde migratoire nettement excédentaire qui contribue à la croissance à hauteur de 0,7%/an, associé à une natalité élevée et une faible mortalité (solde naturel de +0,5%/an).
ATTRACTIVITE	- Le secteur est très attractif auprès des jeunes en âge de constituer une famille et des familles constituées, qui viennent s'installer avec leurs enfants.
PROFIL DE PEUPLEMENT	- Le secteur présente un profil de peuplement familial avec une proportion élevée de jeunes de moins de 20 ans. Mais les rythmes de desserrement et de vieillissement sont rapides ; cette caractéristique risque d'être moins affirmée dans les années à venir. - Les ménages vivant dans ce secteur disposent de niveaux de ressources inférieurs à la moyenne communautaire.
PARC DE LOGEMENTS	- Le parc est composé d'une large majorité de maisons individuelles occupées par leur propriétaire (78%). - Le parc social représente 1.1% des résidences principales, soit moins de 20 logements. -
CONSTRUCTION NEUVE	- Le niveau de construction est modéré, en moyenne entre 2009 et 2014, 3,15 logements ont été mis en chantier chaque année pour 1000 habitants) à un niveau proche de la moyenne communautaire (3,17). -
IMMOBILIER	- Les prix sont inférieurs à la moyenne communautaire, ce qui contribue à renforcer son attractivité auprès des jeunes ménages. -
EMPLOI	- L'indicateur de concentration d'emploi met en évidence la fonction résidentielle du secteur sud (28 emplois pour 100 actifs en 2013).

5.5. L'Est de l'agglomération connaît un développement économique et résidentiel rapide, porté par une construction neuve très dynamique

Solde migratoire par âge entre 2008 et 2013



SECTEUR EST <i>13 communes, 8% de la population communautaire</i>	
DEMOGRAPHIE	- Le secteur Est a connu la croissance démographique la plus rapide de l'agglomération, portée par solde migratoire très positif qui contribue à la croissance de la population à hauteur de 0,45%/an et une natalité dynamique (12,4 naissance pour 1000 habitants).
ATTRACTIVITE	- Le secteur a exercé ces dernières années une forte attractivité auprès des actifs de plus de 25 ans et des familles constituées qui s'installent avec leurs enfants. En revanche, les 15-25 ans quittent le territoire pour poursuivre leur formation ou commencer leur parcours professionnel en dehors de l'agglomération.
PROFIL DE PEUPLEMENT	- La population est familiale, comme le démontre la taille moyenne des ménages (2,51 en 2013) et nettement plus jeune que la moyenne communautaire (indice de jeunesse de 1,22 en 2013) mais le vieillissement de la population s'accélère. - Les habitants ont globalement des niveaux de ressource supérieurs à la moyenne du territoire.
PARC DE LOGEMENTS	- Le parc est quasi exclusivement composé de maisons individuelles occupées par leur propriétaire. - Le taux de logement social a progressé, bien qu'il reste bas (2,4%)
CONSTRUCTION NEUVE	- Le secteur présente le niveau de construction le plus élevé de l'agglomération : 4,56 logements mis en chantier par an pour 1000 habitants entre 2009 et 2014.
IMMOBILIER	- Le marché est contrasté ; les prix sont dispersés : élevés dans les communes proches de Dole et plus faibles dans les communes plus périphériques.
EMPLOI	- On observe un quasi équilibre entre le nombre d'emplois et d'actifs (92 emplois pour 100 actifs). Le nombre d'emplois implantés dans ce secteur a connu une forte croissance entre 2008 et 2013. - Rochefort-sur-Nenon est un pôle d'emploi important de l'agglomération

6. BILAN DES ACTIONS ENGAGEES DANS LE CADRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2010-2015

Intitulé	Action PLH	Résultats	Perspectives
Action 1 : Produire environ 1800 logements, dont 900 dans la ville-centre	Suivi de la construction de logement	Environ 1100 logements ont été mis en chantier entre 2009 et 2014 à l'échelle du grand Dole, soit 185 logements par an, alors que PLH fixe un objectif de 305 logements par an. La construction dans la ville-centre contribue à hauteur de 35% de cette construction, alors que les objectifs du PLH préconisaient qu'elle y contribue pour moitié.	Réévaluer des objectifs de construction dans un marché où la pression est modérée. Définir les conditions de la relance de la construction dans une stratégie de long terme Prioriser les capacités de production dans l'existant (vacant, etc.)
Action 2 : Produire au moins 20% des logements en accession à la propriété sociale ou à coût maîtrisé	Mobilisation des outils d'accession sociale (PSLA, ventes HLM, etc.)	Si le PTZ a pu être mobilisé en diffus et des ventes HLM programmées, les programmations n'ont pas intégré de PSLA. L'accession sociale apparaît peu concurrentielle par rapport au privé dans le territoire.	Positionner les produits d'accession aidée dans une réalité de marché, encadrer les opérations pour favoriser des formes compactes pouvant répondre aux clientèles cibles du PSLA
Action 3 : Compléter l'offre en logements locatifs sociaux	Suivi de la programmation à travers la délégation des aides à la pierre	Plus de 210 logements ont été programmés entre 2010 et 2015, auxquels s'ajoutent les logements conventionnés Anah. Les objectifs quantitatifs ont été atteints. L'objectif est également atteint d'un pont de vue qualitatif avec une production favorable au rééquilibrage du parc (près de la moitié de opérations mises en service l'ont été en dehors de Dole). Le PLAI est minoritaire dans la programmation sociale alors que le PLH prévoyait 30% de PLAI.	Poursuivre le développement de l'offre locative sociale dans les polarités de l'agglomération. Reinvestir le parc social pour éviter la spécialisation de certains programmes
Action 4 : Améliorer les conditions de vie des ménages par une intervention sur le bâti	Mise en place d'une OPAH	Succès du dispositif : 347 logements PO + 96 logements PB 100 logements vacants réhabilités	OPAH RU dans le centre de Dole (potentiel non épuisé) Intervention renforcée sur les points durs Remise sur le marché de logements vacants

Action 5 : Gens du voyage	Prise en compte du Schéma à venir (2014-2020)	Une aire d'accueil de 20 places à remettre aux normes + une aire de grand passage aux capacités trop réduites (100 caravanes)	Prise en compte de la problématique de la sédentarisation
			Recherche d'un nouvel emplacement pour l'aire de grand passage
Action 6 : Mettre en place une politique d'aménagement pour développer une politique de l'habitat	Dispositif de portage foncier, accompagnement commune dans leur politique urbaine	1 seule opération a bénéficié du dispositif de portage foncier Des densités constatées proches des objectifs du PLH	Structuration d'outils de maîtrise et portage fonciers pour le second PLH Mise en œuvre du PLUI
Actions 7 et 8 : animation de la politique de l'habitat	Maison du logement,	Non réalisé	Elaboration et animation d'un dispositif d'observation Mise en œuvre d'un service public à destination des habitants (enregistrement de la demande, guichet unique, etc.)
	Observatoire		

7. CONCLUSION : SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX

Synthèse du diagnostic

Selon les derniers résultats du recensement, le Grand Dole accueille **53.444 habitants**.

L'agglomération **perd de la population depuis 2008**, ce qui constitue une inversion de tendance par rapport aux années 2000. La croissance périurbaine rapide et continue ne compense plus les pertes démographiques enregistrées dans le cœur d'agglomération, et en particulier dans la ville-centre.

Depuis le milieu des années 1970, Dole a connu une baisse quasi continue de sa population. La ville comptait un peu moins de 29.300 habitants en 1975, contre 23.300 en 2013, ce qui correspond à une diminution moyenne de 0,6%/an. **Les années 2000 ont toutefois marqué une rupture avec la tendance longue** : entre 1999 et 2008, la population de la ville-centre a connu une hausse de 0,2% par an. Mais **ce regain démographique a reçu un coup d'arrêt à la fin des années 2000**. Entre 2008 et 2013, la population de Dole a diminué selon un rythme inédit de 1,7%/an, soit une perte d'un peu moins de 2.100 habitants en 5 ans. **Cette baisse marque une rupture avec la tendance longue**, par son ampleur, mais également parce qu'elle s'accompagne pour la première fois d'une **réduction du nombre de ménages vivant à Dole** (-345 entre 2008 et 2013). Si les démolitions de logements effectuées dans le quartier des Mesnils Pasteur dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) l'expliquent en partie, ce phénomène s'observe également dans le reste de la ville.

Dans le reste de l'agglomération, en revanche, la croissance de la population est continue et rapide depuis la fin des années 1960 (+0,6%/an entre 1968 et 2013). Depuis 2008, elle connaît même une accélération (+0,9%/an) et s'accompagne d'une hausse également soutenue du nombre de ménages.

Cette croissance n'est pas uniformément répartie sur le territoire et, en plus de Dole, plusieurs communes importantes du cœur urbain de l'agglomération perdent également des habitants. C'est le cas notamment de Tavaux, Damparis.

La baisse de la population à Dole et dans le cœur urbain de l'agglomération s'explique par le fort accroissement du déficit migratoire depuis la fin des années 2000. Si entre 1999 et 2008, le nombre de personnes qui quittaient les pôles urbains était déjà supérieur à celui de ceux qui venaient s'y installer, ce déséquilibre s'est très nettement accru depuis 2008. Les secteurs péricentraux continuent quant à eux d'attirer de nouveaux habitants - le solde migratoire y demeure positif - mais dans une proportion insuffisante pour compenser les départs du centre de l'agglomération. **Depuis 2008, le solde migratoire, auparavant positif à l'échelle du Grand Dole, est devenu négatif. Le solde naturel (différence entre le nombre de naissances et de décès) est stable depuis 1990, mais ne permet pas de compenser intégralement les départs.**

Ce sont en premier lieu les jeunes de 15 à 25 ans qui quittent le Grand Dole, dont les secteurs périurbains et ruraux demeurent toutefois attractifs auprès des 30/40 ans. À partir de 40 ans, les départs sont plus nombreux que les arrivées. Pour ces tranches d'âge, l'existence de flux du cœur de l'agglomération vers la périphérie suggèrent que des communes situées en marge de l'agglomération attirent des ménages du Grand Dole.

La baisse de la population du cœur urbain s'explique à la fois par des départs de l'agglomération (jeunes notamment) et par des migrations internes, à destination des secteurs périphériques du Grand Dole (familles constituées notamment).

Ces dynamiques d'évolution s'accompagnent d'un **vieillissement des structures démographiques**. En 2013, 27% de la population de la CAGD avait plus de 60 ans, soit 2 points de plus qu'en 2008, ce qui correspond à un rythme rapide de vieillissement.

Le vieillissement touche en premier le cœur urbain de l'agglomération et Dole, secteurs qui comportent déjà la part la plus élevée de personnes de plus de 60 ans et une moindre part de moins de 20 ans. **Si dans les secteurs périurbains, l'installation de familles avec enfants permet de maintenir une proportion de jeunes nettement supérieure** à la moyenne communautaire, la part de seniors y croît également. L'indice de jeunesse y recule en effet rapidement. Les projections démographiques indiquent un renforcement des 70 ans et plus au sein de la population globale. **L'acuité du vieillissement implique de développer des réponses habitat adaptées.**

En conséquence des évolutions démographiques décrites ci-avant, le **nombre moyen d'occupants par résidence principale diminue rapidement**. Ce phénomène, appelé « **desserrement des ménages** », est également observé à l'échelle nationale, mais dans une proportion moindre que dans l'agglomération doloise. La taille moyenne des

ménages est passée de 2,38 en 1999 à 2,17 en 2013 dans la CAGD, ce qui correspond à un rythme de desserrement élevé, légèrement supérieur à la moyenne jurassienne.

C'est à Dole et dans une moindre mesure, dans l'ensemble du cœur urbain de l'agglomération que ce phénomène est le plus marqué. Dans la ville-centre, la part de ménages d'une personne atteint 45% en 2013, une progression rapide de 2 points par rapport à 2008. Durant la même période, le nombre global de ménages avec enfants a baissé, alors que la proportion de familles monoparentales, déjà supérieure à la moyenne communautaire, a augmenté. **Ces dynamiques ont eu en effet marqué sur la taille moyenne des ménages à Dole, passée sous le seuil symbolique de 2 personnes entre 2008 et 2013.**

Dans le reste de l'agglomération, où le profil plus familial de la population permet d'atteindre une taille moyenne des ménages élevée de 2,35, le rythme de desserrement est plus modéré – mais le potentiel de décohabitation est élevé.

La baisse du nombre d'occupants par résidence principale génère une hausse de la sous-occupation, notamment dans les secteurs périurbains : en 2013, 36% des résidences principales de l'agglomération étaient sous-occupées.

Plus le desserrement est rapide, plus il est nécessaire de construire des logements pour maintenir la population à un niveau constant.

Les niveaux de ressources dont disposent les ménages de l'agglomération sont très proches des moyennes jurassienne et nationale : en 2012, le revenu disponible médian par unité de consommation était de 1611€/mois dans la CAGD contre 1620€ dans le Jura. 13% des ménages ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté, un taux également très proche des références locales et nationales.

Néanmoins, des **contrastes importants apparaissent :**

- **Entre Dole, dont les ménages disposent de ressources nettement inférieures à la moyenne communautaire, et les autres communes de l'agglomération.** Au sein de la ville-centre, c'est dans le quartier des Mesnils-Pasteur que l'on trouve les ménages disposant des niveaux de ressources les plus faibles,
- **Entre les ménages propriétaires occupants, peu touchés par la précarité, et les ménages locataires du parc social, et dans une moindre mesure du parc privé,** qui disposent de niveaux de ressources plus faibles et sont plus souvent en situation de précarité.

Enfin, ce sont en premier lieu les jeunes qui sont touchés par la précarité dans le territoire : 1 ménage sur 5 dont le référent à moins de 30 ans dispose de ressources inférieures au seuil de pauvreté, contre 1 sur 8 à l'ensemble de la population. C'est à Dole que se concentrent ces ménages jeunes et situation de précarité.

Dans un contexte de marché relativement détendu, le **parc social joue son rôle d'accueil des ménages en situation de précarité** qui ne parviennent pas à accéder à un logement dans le parc privé. Toutefois, si l'accès au parc locatif public paraît peu contraint, il semble que les ménages jugés moins prioritaires (personnes âgées, personnes seules) accèdent plus difficilement à un logement social,

Le parc de logements de l'agglomération est dominé par les grands logements et les formes individuelles d'habitat. L'offre de logements collectifs est concentrée à 80% à Dole. En dehors de la ville-centre, plus de 8 logements sur 10 sont des maisons.

Le parc de logements a connu un développement rapide après la seconde guerre mondiale, qui s'est poursuivi jusque dans les années 1980 : plus de la moitié des logements ont été construits entre 1946 et 1990. **Le parc ancien - c'est-à-dire antérieur à 1946 - représente 30% des logements de l'agglomération,** dont la moitié est localisée à Dole.

60% des résidences principales du Grand Dole sont occupées par leur propriétaire, une proportion légèrement inférieure à la moyenne départementale. Elle atteint 75% en dehors de la ville-centre. **C'est à Dole que le segment locatif est le plus développé** (38% des résidences principales), **dont 3/5^{ème} sont constitués de logements locatifs privés.** La plus forte proportion de locataires du parc privé à Dole découle de la structure du parc de logements dolois, en majorité collectif et qui compte 40 % de logements de moins de 4 pièces (contre 18% dans le reste de l'agglomération). **Le segment locatif social représente environ 16% du parc du Grand Dole. Il est concentré à plus de 80% à Dole, où environ 23% des ménages sont locataires du parc social.** Le poids du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) des Mesnils-Pasteur est élevé (environ 35% en 2013).

Une dynamique de rééquilibrage spatiale de l'offre de logements sociaux a été amorcée dans le cadre du PRU et du précédent PLH. Elle s'accompagne d'un développement rapide de l'offre locative privé à Dole, qui gagne également des propriétaires occupants.

Dans le reste de l'agglomération, les logements locatifs privés et publics se développent, alors que la part de propriétaires occupants diminue légèrement.

Les professionnels de l'immobilier confirment l'accroissement de la demande pour des biens locatifs privés de qualité dans l'ensemble de l'agglomération, dans le parc collectif comme dans le parc individuel.

8,8% des logements sont vacants. La vacance touche en premier lieu le centre ancien de Dole. En **2015, la vacance atteignait 24.1% dans le périmètre de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV)**, mais seulement 7,7% dans le reste de la commune, un chiffre qui correspond à un niveau frictionnel de vacance. La part de logements inoccupés atteint 6,7% en dehors de Dole.

Entre 2007 et 2013, la vacance a fortement progressé dans le centre-ville de Dole. Dans le reste de l'agglomération, la vacance n'a que très légèrement augmenté entre 2007 (6,1%) et 2013 (6,8%), hormis à Tavaux, où elle atteint 8,8% et à Moirans (9,7%), deux communes dont la population a également baissé depuis le milieu des années 2000.

Les professionnels de l'immobilier observent la faible attractivité à la location comme à l'accession des biens en mauvais état ou qui nécessitent des travaux de remise en état importants, dans le parc collectif mais également dans le parc individuel. En revanche, les biens en bon état et bénéficiant d'une bonne isolation thermique sont très demandés

La production de logements neufs dans l'agglomération atteint un niveau proche de la moyenne Jurassienne : entre 2010 et 2014, 3,4 logements ont été mis en chantier pour 1000 habitants (3,6 dans le Jura).

Toutefois, on observe de forts contrastes parmi les communes du Grand Dole : la majorité des communes situées le long des principaux axes autoroutiers (A36 et A39) connaissent un développement résidentiel rapide, à l'inverse, dans les pôles urbains de l'agglomération (Dole, Tavaux, Damprich), le niveau de construction est inférieur à la moyenne communautaire.

Les dynamiques en matière de production de logements observées depuis 2009 sont en décalage avec les objectifs du PLH 2010-2015 à plusieurs égards :

- > **En termes quantitatifs** : en moyenne, entre 2010 et 2014, 178 logements ont été mis en chantiers chaque année, un chiffre inférieur de 40% aux objectifs du PLH ;
- > **En termes de répartition spatiale entre Dole et le reste de l'agglomération** : 1/3 des logements mis en chantier entre 2010 et 2014 était localisé à Dole, alors que le précédent PLH prévoyait une répartition à égalité entre la ville-centre et le reste du territoire ;
- > **En termes d'orientation typologique** : 80% des logements construits entre 2010 et 2014 étaient des maisons, alors que le précédent PLH prévoyait de produire autant de logements collectifs qu'individuels.

Les communes qui connaissent un développement résidentiel rapide sont également celles où la démographie est la plus dynamique : la poursuite du phénomène de périurbanisation et la baisse de la population dans le cœur de l'agglomération semblent fortement corrélés avec la localisation de l'offre de logements neufs au cours des dernières années.

Depuis 2011, **le volume des biens échangés dans l'agglomération est resté relativement stable**. Après avoir atteint un pic en 2013, il semble toutefois orienté à la baisse, traduisant un phénomène de détente, observé sur le marché des biens individuels et collectifs.

Ce sont les grandes maisons individuelles de plus de 4 pièces qui constituent le cœur du marché. Le prix médian d'un pavillon est de 130.000 € et la moitié des maisons sont vendues pour un prix situé dans une fourchette de 97.000 à 160.000 €.

Les maisons antérieures à 1975, qui représentent un peu plus la moitié des ventes entre 2011 et 2015, sont échangées à des niveaux de prix inférieurs aux biens plus récents, vendus autour de 170.000€.

Dans l'ancien, les prix ont marqué un léger repli entre 2011 et 2013, mais semblent stabilisés autour de 120.000 €. Si la baisse des prix reste modérée, une part croissante de maisons est vendue à un prix inférieur à 100.000€ : **le marché se détend légèrement et les biens moins attractifs se vendent difficilement ou voient leur prix baisser, un phénomène confirmé par les professionnels de l'immobilier.**

Le prix médian d'un appartement dans l'agglomération est de **1200€ par mètre carré**. Les petits appartements sont décotés par rapport aux typologies familiales, contrairement à ce qui est couramment observé sur les marchés immobiliers, traduisant la faible attractivité de ces biens, qu'atteste également la hausse de la vacance dans le centre de Dole.

Comme pour les maisons, le parc antérieur à 1973, qui représente 70% des transactions, est nettement décoté. A l'inverse, dans le parc de moins de 15 ans, le prix médian par mètre carré est proche de 1600€.

Depuis 2012, le prix dans l'ancien a nettement baissé pour se stabiliser depuis 2014 autour de 1130 euros par mètre carré. Par ailleurs, une proportion croissante des biens est vendue pour un prix unitaire inférieur à 1000 € : comme pour les maisons, il semble qu'une partie du parc devienne moins attractive et se déprécie rapidement. Ce phénomène est confirmé par les agents immobiliers.

Les dynamiques immobilières sont à mettre en lien avec les dynamiques démographiques observées dans l'agglomération et le développement rapide de la vacance dans le parc ancien de Dole : **la moindre pression sur le parc se traduit par la dépréciation de la valeur des biens anciens ou en mauvais état et des petites typologies.**

D'après les professionnels de l'immobiliers, les loyers sont stables depuis 3 ans, après avoir connu une hausse au début des années 2010. Si les niveaux de loyer varient fortement selon les caractéristiques des biens (présence ou non d'un balcon, d'une place de parking etc.), le cœur du marché porte sur des logements des 3 pièces, loués autour de 500€ par mois. **Les biens en mauvais état restent vacants, même lorsque leurs propriétaires consentent des baisses de loyer. En revanche, la demande est forte pour des logements en bon état,** y compris dans le parc ancien du centre historique et il existe une demande pour des biens locatifs individuels avec de petits jardins, à proximité du centre, qui n'est pas satisfaite.

Les niveaux de prix relativement faibles observés sur le marché dolois permettent de solvabiliser une proportion élevée des candidats potentiels à l'accession à la propriété : à titre d'exemple, 45% des locataires du parc privé sont en mesure d'acheter une maison à 120.000€. Toutefois, cette proportion baisse nettement si l'on prend en considération les prix des maisons neuves ou situées dans les secteurs les plus valorisés de l'agglomération (170.000€).

Les enjeux issus du diagnostic

- I. Favoriser un développement résidentiel durable et de qualité permettant une répartition équilibrée des dynamiques de croissance au sein du Grand Dole
 - Relancer la construction de logement dans le cœur d'agglomération pour renouveler l'offre existante et mieux répondre aux demandes aujourd'hui non satisfaites (créer les produits qui manquent aujourd'hui) ;
 - Prendre appui sur les potentialités offertes par le parc existant : réhabilitation et conventionnement du parc vacant, requalification du parc social en perte d'attractivité, transformations d'usage en centres-bourgs ;
 - Modérer et lisser la création de nouveaux logements, pour prévenir la mise en concurrence potentielle des différentes opérations dans un marché relativement détendu ;
- II. Réinvestir les logements énergivores et inconfortables, dans les parcs privé et public, pour en accroître l'attractivité
 - Massifier la rénovation énergétique du parc privé par la structuration locale d'un service public de l'efficacité énergétique (aides aux travaux, conseil personnalisé et gratuit, qualification et mobilisation de la filière professionnelle du bâtiment...)
 - Reconquérir les logements anciens vacants du cœur de Dole (OPAH-RU) en prenant appui par la valeur ajoutée d'un patrimoine d'exception
 - Poursuivre la réhabilitation du parc social de l'agglomération pour prévenir la déqualification des patrimoines anciens

III. Accompagner les évolutions démographiques du territoire par une offre d'habitat adaptée

- Opérer un rééquilibrage du parc de logement en faveur des typologies intermédiaires (renouvellement des formes d'habitat, prestations semi-collectives novatrices et qualitatives) ;
- Poursuivre le développement de l'offre locative de qualité, en cohérence avec l'armature territoriale
- Poursuivre l'adaptation d'une partie du parc de logement à la perte d'autonomie
- Favoriser la création de produits adaptés aux besoins du 3ème âge dans la production de logements à venir