

Communauté d'Agglomération du Grand Dole

Elaboration du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat



DIAGNOSTIC

Version Arrêt, 20 décembre 2018

Dossier réalisée par l'équipe d'**URBANIS Etudes et Expertises**



Direction du Département

Laurence ADOLPHE- WESTPHAL
Odile DUBOIS-JOYE

Equipe projet

Raphaël LAPIERRE-BAILLET, chargé d'études
Fosta LALANNE, chargée d'études
Romaric MOYON, chargé d'études

Contact

Urbanis Etudes et Expertises
Centre Wellio
15 rue Traversière
75012 PARIS

01 80 51 58 32
u2e@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Sous la direction du Pôle Aménagement et Attractivité du Territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole



Direction

Pierre CHEVASSU

Service Habitat

Antoine MARATIER

INTRODUCTION

Le Grand Dole¹ a engagé l'élaboration du deuxième Programme Local de l'Habitat par délibération du 15/12/2015. Cette démarche s'inscrit dans celle, plus large d'élaboration conjointe d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le contenu, les objectifs et la portée du Programme Local de l'Habitat sont définis par les articles L.302-1 à L.302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Le PLH est aujourd'hui le document-cadre de la politique intercommunale de l'habitat : au fil des réformes législatives amorcées à l'orée des années 90, les Collectivités peuvent définir et mettre en œuvre de véritables politiques locales de l'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation ; il établit pour 6 ans les objectifs et modalités de développement, d'amélioration et de gestion du parc de logements publics et privés, y compris l'hébergement des populations à besoins spécifiques.

« Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. » [Article L.302-1 du CCH]

Il est composé d'un **diagnostic** du fonctionnement du marché de l'habitat et du logement, pour évaluer les besoins qualitatifs et quantitatifs en logement et hébergement, et définir les enjeux en matière d'action publique sur le logement.

« Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement ainsi que l'offre foncière. Ce diagnostic inclut un repérage de l'habitat indigne et des copropriétés dégradées. » [Article L.302-1 du CCH]

Il énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs de la politique locale de l'habitat, pour fixer des objectifs de développement, d'amélioration, d'adaptation et de requalification du parc de logement, qu'il soit public ou privé, qu'il soit pérenne ou temporaire, dans le respect des objectifs de mixité sociale, et d'équilibre territorial. C'est le document **d'orientations**.

« Ces objectifs et principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transport en commun, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminés par le schéma de cohérence territoriale ainsi que du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées », et le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal². » [Article L.302-1 du CCH]

Enfin, le **programme d'actions** définit les moyens opérationnels pour mettre en œuvre ces orientations : ingénierie, aides financières, dispositifs opérationnels, mesures réglementaires.

« Le Programme Local de l'Habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...) » [Article L.302-1 du CCH]

Le Programme Local de l'Habitat sera évalué régulièrement au cours des six années de mise en œuvre. Par ailleurs, un **bilan triennal** portant notamment sur le respect des engagements en matière de mixité sociale doit être réalisé. Afin de satisfaire ces besoins d'évaluation, le PLH s'adosse à un **dispositif d'observation**.

¹ Ce document porte sur le périmètre de l'agglomération au 1^{er} Janvier 2017, qui inclut 47 communes après l'entrée de Peintre, Chevigny, Moisse, Champagny et Pointre. Ce périmètre est parfois désigné sous l'appellation « CAGD 2017 » dans le document. Les indicateurs portant sur l'ancien périmètre sont désignés sous l'appellation « CAGD ».

² La loi Egalité et Citoyenneté rend obligatoire l'élaboration d'accord collectif intercommunal.

« Le Programme Local de l'Habitat définit les conditions de la mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire. » [Article L.302-1 du CCH]
« L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique ». [Article L.302-3 du CCH]

En résumé, le PLH définit :

- Une stratégie intercommunale en matière d'habitat portée par les élus des communes, qui s'inscrit dans le projet de développement territorial de l'agglomération ;
- Des moyens techniques, financiers et partenariaux pour apporter des réponses aux communes et aux habitants en matière de :
 - ✓ Foncier / urbanisme / aménagement
 - ✓ Construction de logements aidés (locatif / accession)
 - ✓ Amélioration du parc privé et public
 - ✓ Résorption de l'habitat insalubre
 - ✓ Logement des jeunes, des personnes âgées
 - ✓ Evaluation de la politique locale de l'habitat

Le PLH de l'agglomération devra tenir compte des évolutions législatives récentes, qui renforcent son opérationnalité :

- **Le PLH décline de façon précise les objectifs de construction :**
 - > Il indique la **typologie des logements à produire** (logement social, logement très social, logement conventionné privé),
 - > **Il décline les objectifs à la commune** et éventuellement **par sous-secteurs** du territoire communal ;
- **L'articulation du PLH avec les PLU est renforcée :**
 - > Le PLH doit fixer les orientations relatives à l'application de certaines mesures prévues par le Code de l'Urbanisme : emplacements réservés pour le logements, secteurs de mixité sociale, surdensité...
 - > Les auteurs du PLU disposent d'un délai de 3 ans pour rendre le PLU compatible avec le PLH ; mais l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification de ce plan ».
- **Un PLH approuvé est nécessaire pour la prise de délégation des aides à la pierre.**
- Enfin, depuis la loi ALUR, un PLH exécutoire déclenche **l'élaboration et l'animation** d'un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et **l'installation d'une Conférence Intercommunale du Logement**, qui fixe les orientations en matière d'attribution et d'équilibre territorial.

La loi Egalité et Citoyenneté, adoptée en Janvier 2017 introduit trois évolutions notables en matière de politique de l'habitat, en lien avec l'élaboration des programmes locaux de l'habitat :

- Le renforcement du volet foncier dans les Programmes Locaux de l'Habitat qui doivent permettre d'élaborer une stratégie de mobilisation du foncier pour accueillir la production de logements neufs qui devra être traduite dans des objectifs opérationnels,
- Elle redéfinit les critères d'exemption des obligations de rattrapage des objectifs de logements locatifs sociaux définis par l'article 55 de la loi SRU dans les communes ou le rapport entre le nombre demandes et le nombre d'attribution sera inférieur à un certain seuil. Les communes retenues seront exemptées de rattrapage pour une durée de 3 ans.

Par ailleurs, la loi ALUR impose aux PLH d'intégrer des actions en direction des copropriétés en difficulté et des actions de lutte contre l'habitat indigne. Le CCH indique que le diagnostic doit repérer les situations d'habitat indigne et des copropriétés dégradées.

TABLE DES MATIERES

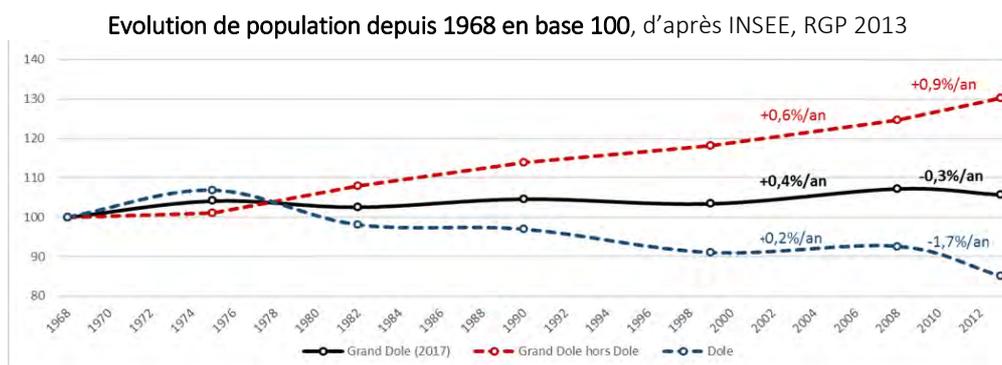
INTRODUCTION.....	5
1. DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES.....	9
1.1. UNE PERTE DE POPULATION AMORCEE A PARTIR DE LA SECONDE MOITIE DES ANNEES 2000.....	9
1.2. UN VIEILLISSEMENT AVANCE DES STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES.....	13
1.3. DES EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES QUI CONDUISENT A UNE DIMINUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES.....	15
1.4. UNE POPULATION AUX REVENUS PROCHES DE LA MOYENNE NATIONALE, UN QUART DES LOCATAIRES VIT SOUS LE SEUIL DE PAUVRETE.....	19
1.5. UN TERRITOIRE DYNAMIQUE SUR LE PLAN ECONOMIQUE.....	22
1.6. SYNTHESE.....	24
2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENT.....	26
2.1. UN PARC QUI COMPTE UNE MAJORITE DE GRANDS LOGEMENTS INDIVIDUELS, ANCIENS ET OCCUPES PAR LEUR PROPRIETAIRE.....	26
2.2. UNE OFFRE SOCIALE ENCORE CONCENTREE A DOLE, MAIS ENGAGEE DANS UNE DYNAMIQUE DE RENOUVELLEMENT ET DE DIVERSIFICATION, QUI ACCUEILLE LES MENAGES LES PLUS FRAGILES DE L'AGGLOMERATION.....	35
2.3. FOCUS SUR LES PROBLEMATIQUES SPECIFIQUES AU PARC DE LOGEMENTS PRIVES.....	44
3. PRODUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ET MARCHES IMMOBILIERS.....	58
3.1. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS EST FAIBLE DANS L'AGGLOMERATION.....	58
3.2. UNE DETENTE DES MARCHES, QUI S'ACCOMPAGNE D'UNE SEGMENTATION CROISSANCE.....	66
3.3. LE FAIBLE NIVEAU DE TENSION SUR LE MARCHÉ GÉNÈRE UNE FORTE CONCURRENCE ENTRE LES DIFFÉRENTS SEGMENTS DU PARC.....	71
3.4. ENJEUX.....	73
4. LES POPULATIONS A BESOINS SPECIFIQUES.....	75
4.1. L'OFFRE DE LOGEMENTS ET D'HEBERGEMENT A DESTINATION DES PLUS MODESTES.....	75
4.2. LES JEUNES ET LES MENAGES LOCATAIRES DE DOLE SONT LES PLUS FREQUEMMENT EN SITUATION DE PAUVRETE.....	77
4.3. LES MENAGES DE PLUS DE 60 ANS PRESENTENT DES PROFILS BIEN DISTINCTS A DOLE ET DANS LE RESTE DE L'AGGLOMERATION.....	80
4.4. LES AIRES D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.....	83
4.5. SYNTHESE.....	83
5. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET HABITAT DANS LES INFRA-TERRITOIRES DE L'AGGLOMERATION.....	84
5.1. LE CŒUR DE L'AGGLOMERATION CONNAIT UN DECLIN DEMOGRAPHIQUE RAPIDE, DANS UN PARC AUX CARACTERISTIQUES BIEN DISTINCTES DE L'OFFRE MAJORITAIRE DANS LE RESTE DU TERRITOIRE.....	85
5.2. LE SECTEUR OUEST, A L'INTERFACE ENTRE LE CENTRE EN PERTE DE VITESSE ET LES ESPACES PERIPHERIQUES DYNAMIQUES DE L'AGGLOMERATION.....	86

5.3.	LE NORD DE L'AGGLOMERATION CONNAIT UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL RAPIDE, PORTE PAR UN NIVEAU DE CONSTRUCTION ELEVE ET ATTIRE LES MENAGES FAMILIAUX.....	87
5.4.	MALGRE UN NIVEAU DE CONSTRUCTION MODERE, LE SUD DE L'AGGLOMERATION GAGNE DES HABITANTS ET ATTIRE LES FAMILLES.....	88
5.5.	L'EST DE L'AGGLOMERATION CONNAIT UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET RESIDENTIEL RAPIDE, PORTE PAR UNE CONSTRUCTION NEUVE TRES DYNAMIQUE	89
6.	BILAN DES ACTIONS ENGAGEES DANS LE CADRE DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2010-2015	90
7.	CONCLUSION : SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX.....	92

1. DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES

1.1. Une perte de population amorcée à partir de la seconde moitié des années 2000

La Communauté d'agglomération du Grand-Dole compte selon le recensement de la population de 2013, **53 444 habitants, répartis dans 47 communes**. Le territoire se caractérise depuis les années 1990 par une croissance démographique modérée. La dernière période intercensitaire marque un nouveau déclin des dynamiques de croissance avec une baisse moyenne de la population de - 0,3% par an entre 2008 et 2013.



L'accélération de la décroissance de la ville-centre entre 2008 et 2013 pèse dans la baisse de la population mesurée à l'échelle communautaire.

Dole perd des habitants depuis la fin des années 1970. Ainsi, après avoir atteint 29.295 habitants en 1975, la ville-centre compte 23.312 habitants en 2013. Entre 2008 et 2013, le nombre d'habitants a baissé de 1,7 % par an, soit une perte de 2.072 habitants en 5 ans. Cette évolution récente représente une rupture par rapport à la première moitié des années 2000, période durant laquelle Dole avait renoué avec des rythmes positifs.

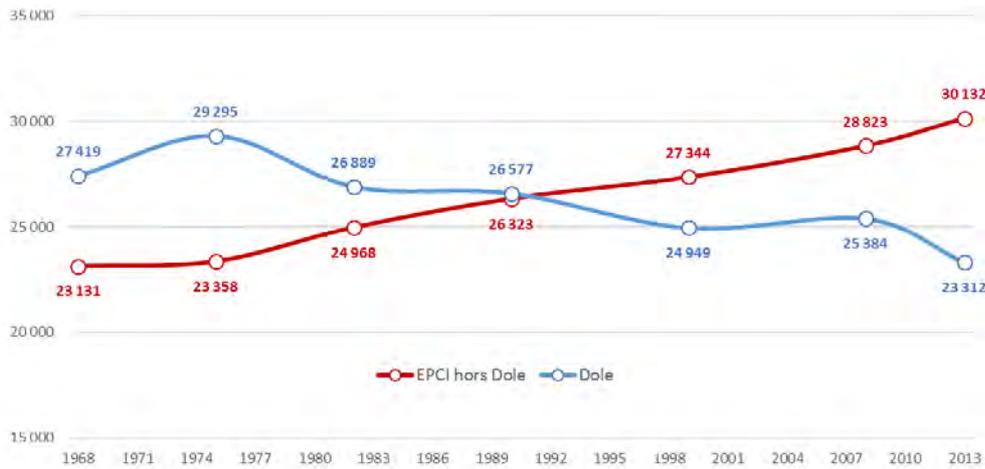
Une croissance démographique soutenue par le développement périurbain

Alors que la ville-centre perd progressivement des habitants, le reste de l'agglomération en gagne. Cette croissance compensait les pertes démographiques enregistrées dans la ville-centre jusqu'à la fin des années 2010, mais elle apparaît désormais insuffisante pour maintenir l'équilibre démographique à l'échelle du Grand Dole.

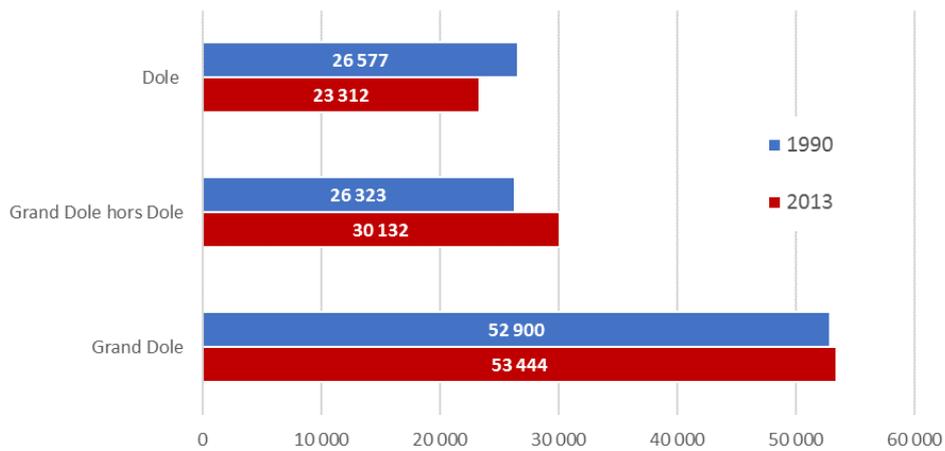
Ces dynamiques ont pour conséquence un recul du poids de la ville-centre au sein de l'agglomération. En effet, alors qu'elle représentait 56% des effectifs démographiques de l'agglomération au début des années 70, aujourd'hui, elle n'en représente que 46%.

C'est au seuil des années 2000 que l'effet ciseaux s'est opéré sur le plan démographique.

Evolution de population depuis 1968 en effectifs, Dole et reste de l'agglomération, d'après INSEE RGP 2013

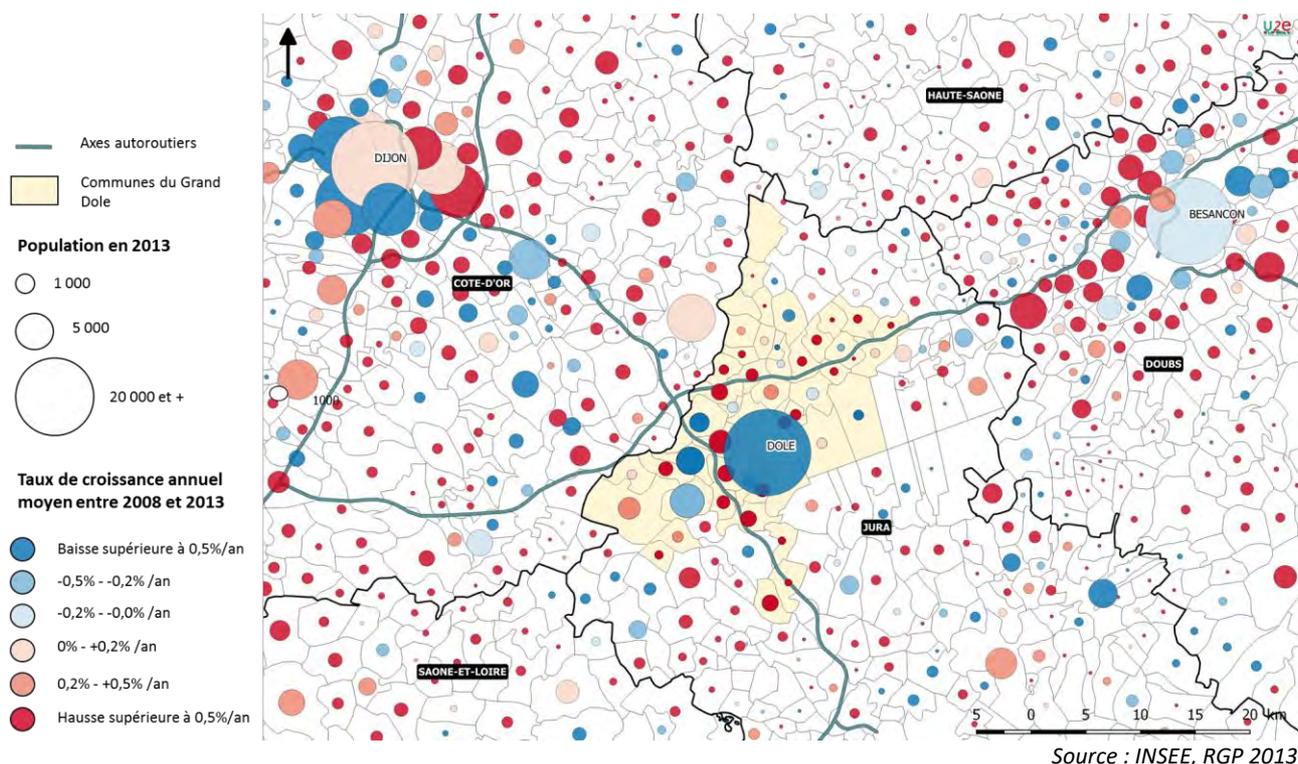


Effectifs démographiques en 1990 et 2013, d'après INSEE, RGP 2013



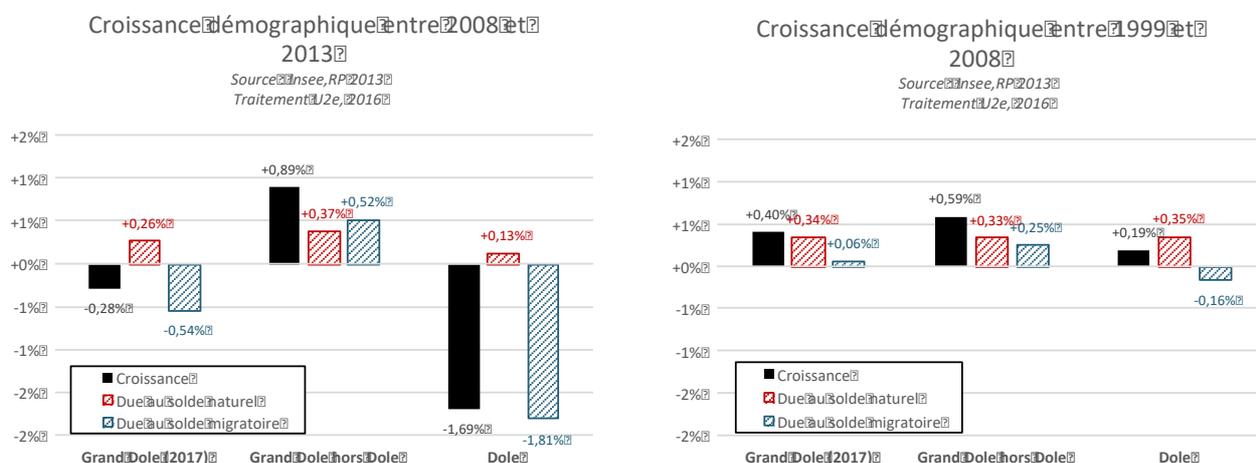
Le recul du poids démographique de la ville-centre est concomitant à une croissance périurbaine active. 16 communes sur 42 ont ainsi vu leur population augmenter de plus de 1% au cours de la dernière période intercensitaire.

Croissance démographique entre 2008 et 2013



Un arrêt de la croissance démographique lié à un creusement du déficit migratoire

Décomposition du solde démographique entre 2008 et 2013



Source : INSEE, RGP 2013

Les variations démographiques observées au cours de la dernière décennie au sein de l'agglomération s'expliquent principalement par un solde migratoire négatif, qui contribue à la baisse de la population à hauteur de 0,6%/an que ne compense plus un solde naturel qui demeure positif (+0,2%/an).

Cependant, la décomposition de ces indicateurs reflète des dynamiques très distinctes.

En dehors de Dole, les communes rurales et périurbaines enregistrent globalement un solde migratoire et un solde naturel positifs sur la période 2008-2013. C'est-à-dire qu'elles enregistrent plus de naissances que de décès et attirent

des populations nouvelles venues de Dole et l'extérieur de l'agglomération : des ménages viennent s'installer dans ces communes pour y fonder des familles.

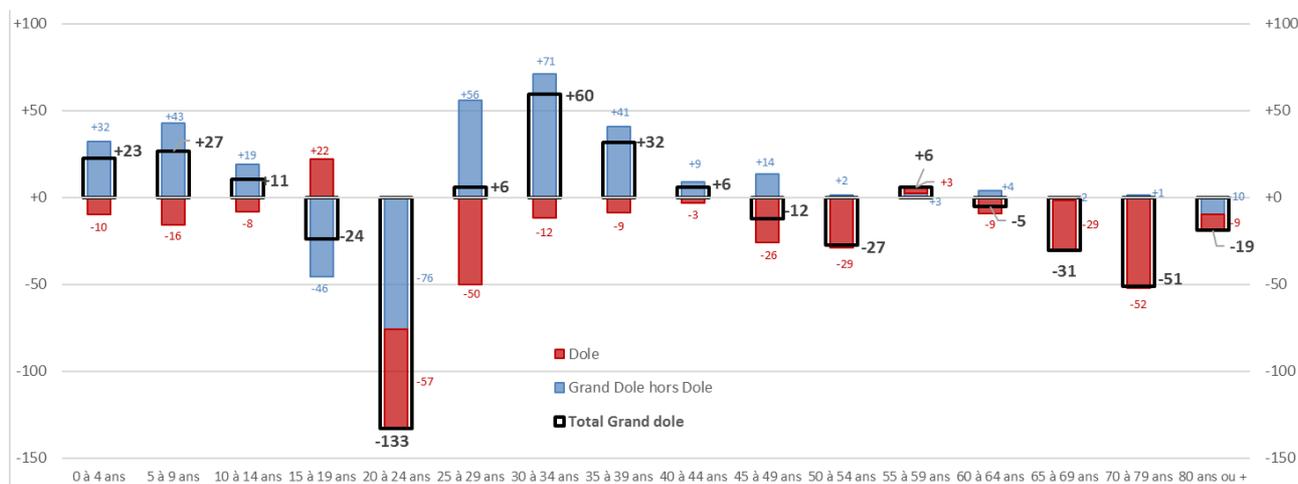
A l'inverse, la ville de Dole se caractérise par un solde naturel faible (+0,1%) et en recul et surtout par un solde migratoire très déficitaire (-1,8%) au cours de la même période. La ville-centre contribue donc de manière importante au déficit mesuré à l'échelle de l'agglomération. La dynamique migratoire de la ville-centre était pourtant encore à l'équilibre au cours de la première moitié des années 2000.

La décomposition des échanges migratoires en fonction des tranches d'âge indique que le Grand Dole est attractif pour les jeunes ménages en phase de constitution de famille.

Les jeunes de 20-25 ans quittent massivement le territoire : la poursuite du parcours de formation (études supérieures, formations professionnelles) et la recherche du premier emploi motivent ces départs.

La ville-centre enregistre un solde migratoire négatif pour quasiment toutes les catégories d'âge. Les familles avec enfants s'installent préférentiellement dans les communes périurbaines. Ces communes captent également des bi-actifs qui travaillent dans les pôles d'emploi bisontins et dijonnais.

Solde migratoire annuel par âge entre 2007 et 2012



Source : INSEE 2007 et 2012, Ined, Tables de mortalité et de natalité

1.2. Un vieillissement avancé des structures démographiques

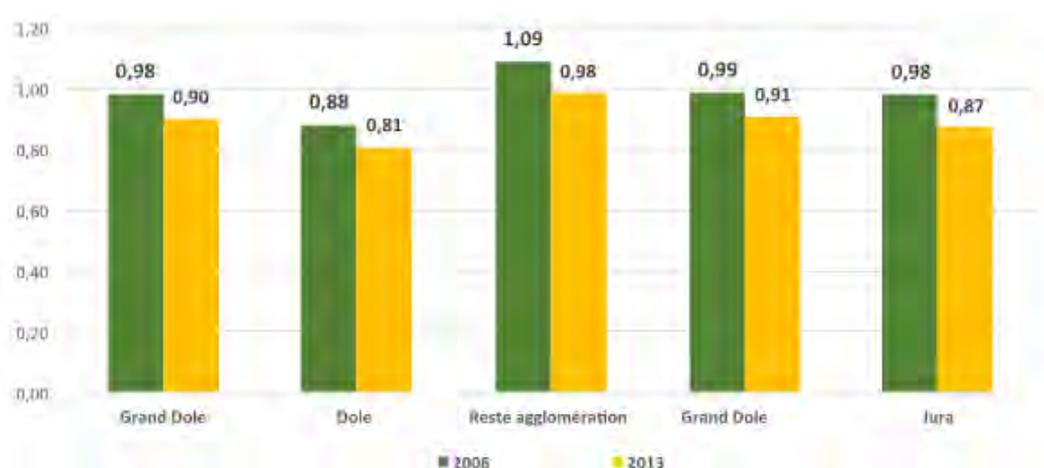
Comme de nombreux territoires français, le Grand Dole est confronté à un vieillissement de sa population. Si ce phénomène est plus avancé à Dole, il est également perceptible dans les secteurs périurbains et ruraux, où il devrait s'amplifier fortement dans les 20 prochaines années.

La part des seniors a progressé de deux points à l'échelle de l'agglomération et de Dole. Ainsi, en 2013, 27 % de la population du territoire du Grand Dole est âgée de plus de 60 ans. Cette progression est plus importante dans la ville-centre, où les seniors représentent environ 29% des habitants, alors qu'ils représentaient 27% de la population en 2008.

En conséquence, l'indice de jeunesse, qui mesure le rapport entre les plus de 60 ans et les moins de 20 ans, recule. En 2013, il s'établit à 0,90 pour l'agglomération, alors qu'il était de 0,98 en 2008. Il est inférieur à la moyenne nationale (1,03).

Malgré l'installation de familles avec enfants, les communes périurbaines et rurales affichent un indice de jeunesse désormais inférieur à 1. Si le recul de l'indice de jeunesse y est rapide, il demeure conforme à la tendance observée dans l'ensemble du département

Indice de jeunesse en 2008 et 2013, d'après INSEE, RGP 2013

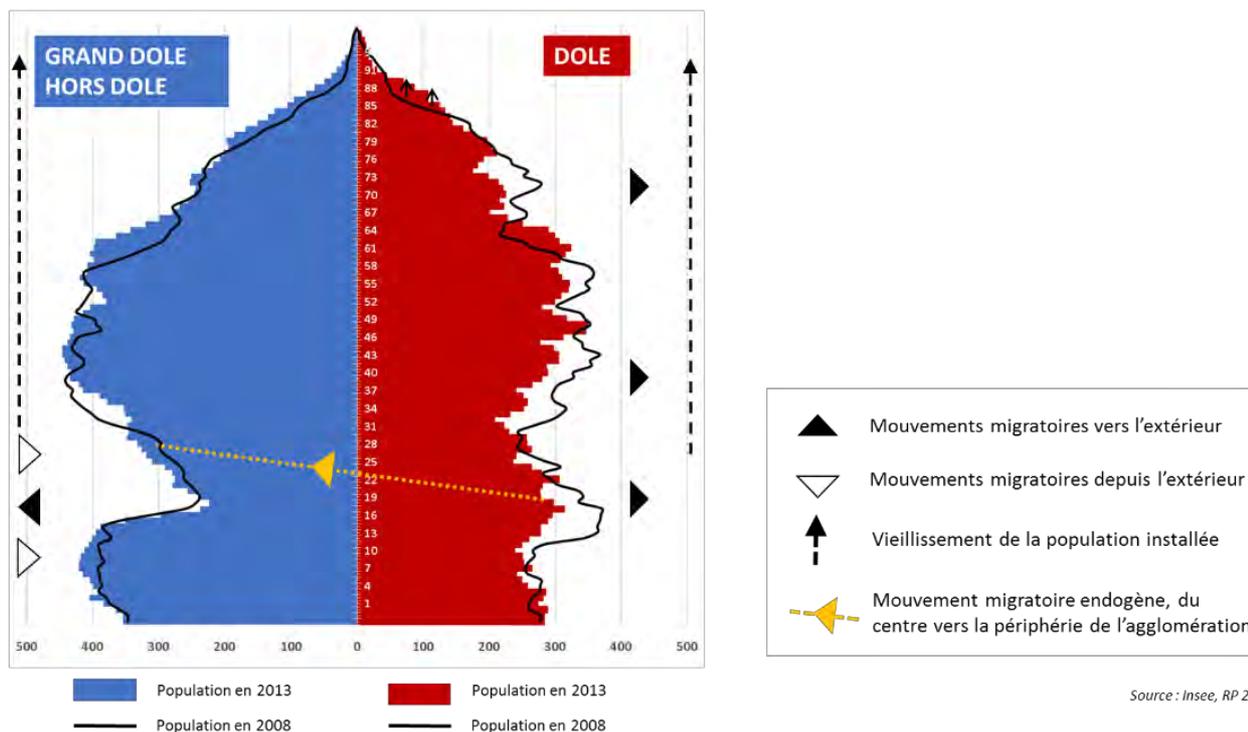


Le profil en feuille de chêne de la pyramide des âges s'est sensiblement modifié entre 2008 et 2013.

- A Dole, la diminution de population concerne toutes les tranches d'âge, à l'exception des 60-65 ans et des 85 ans et plus ; des perspectives réalisées à l'échelle de la ville de Dole confirment l'augmentation de la part des 75 ans et plus dans la population doloise en 2030 (entre 14 et 17% en 2030, contre 12% en 2012)³.
- Le profil de la pyramide des âges des communes périurbaines et rurales montre une double dynamique :
 - Une base qui s'élargit entre 2008 et 2013, grâce à l'installation récente de jeunes ménages qui fondent des familles.
 - Un flambement de la pyramide pour les 60 ans et plus. Le haut de la pyramide est amené à s'élargir dans les 15 prochaines années si l'on observe le seul glissement naturel des tranches âge ; l'accélération du vieillissement prévu à Dole s'opèrera avec la même acuité sur le reste de l'agglomération.

³ D'après Soliha Jura, étude prospective sur le devenir du foyers logements, 2016.

Evolution de la pyramide des âges à Dole et dans le reste de l'agglomération entre 2008 et 2013



Le vieillissement de la population de l'agglomération s'accompagne d'une légère baisse de la natalité, et d'une légère augmentation de la mortalité, qu'exprime l'affaiblissement du solde naturel au cours des années 2000.

Entre 2008 et 2013, le taux de natalité passe de 11,7 naissances pour 1000 habitants à 11,4. Ce taux est inférieur à la moyenne nationale, qui est de l'ordre de 12,6 %. Il est plus élevé à Dole que dans le reste de l'agglomération. Les familles quittent Dole après la naissance du premier ou second enfant, pour poursuivre leur parcours résidentiel dans un logement plus grand.

Le taux de mortalité progresse, mais cela s'explique par la part croissante des effectifs seniors, plus exposés au risque de mortalité. Le taux mesuré à l'échelle du Grand Dole est légèrement supérieur à la moyenne nationale (8,6). En revanche, l'écart avec la moyenne nationale est plus prononcé lorsqu'on distingue la ville-centre et les communes périurbaines : la mortalité est plus élevée à Dole (10,4 ‰) et plus basse ailleurs (7,7 ‰).

Taux de natalité et de mortalité dans l'agglomération entre 1999 et 2008 et entre 2008 et 2013

	Taux de natalité pour 1000 habitants		Taux de mortalité pour 1000 habitants	
	1999-2008	2008-2013	1999-2008	2008-2013
Grand Dole	11,7	11,4	8,8	8,9
Dole	11,8	11,6	10,3	10,4
Reste agglomération	11,7	11,3	7,5	7,7

Source : INSEE, RGP 2013

L'accroissement de la part des seniors au sein des effectifs démographiques implique des besoins spécifiques en matière d'habitat en termes d'hébergement ou d'adaptation de logement, qui vont monter en puissance à l'horizon 2025.

1.3. Des évolutions sociodémographiques qui conduisent à une diminution de la taille moyenne des ménages

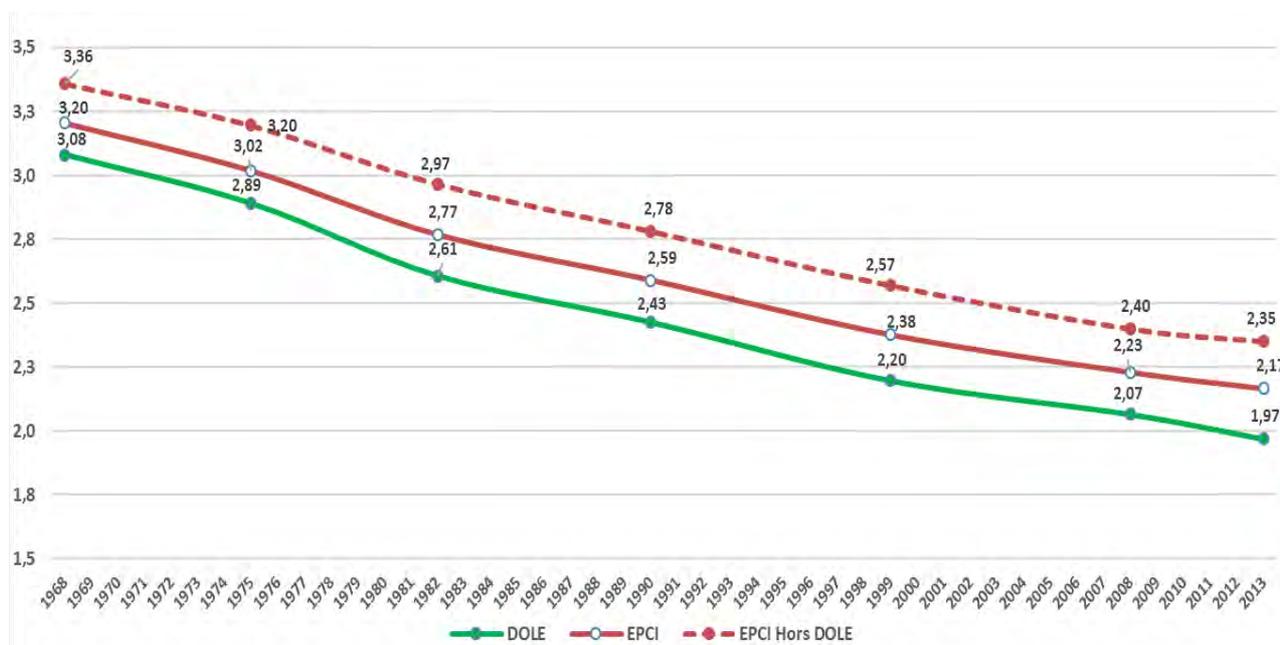
Les évolutions démographiques récentes ont pour conséquence une diminution rapide de la taille moyenne des ménages à l'échelle de l'agglomération. Alors que les ménages comptaient en moyenne 2,38 personnes en 1999, ils n'en comptent plus que 2,17 en 2013.

La réduction du nombre de personne par ménage est plus rapide dans la ville-centre, qui passe pour la première fois depuis 1968 sous la barre des deux occupants par logement en moyenne.

Ce phénomène, qualifié de desserrement des ménages, résulte des évolutions sociétales telles que la baisse de la natalité, le vieillissement de la population, les décohabitations et les mises en ménage plus tardives. Les ménages du Grand Dole conservent cependant encore leur profil familial, notamment dans les couronnes nord, est et sud de l'agglomération.

Les chiffres fournis par l'Insee pour la période 2008-2013 indiquent que le rythme du desserrement s'est intensifié à Dole par rapport aux données précédemment disponibles. Dans le reste de l'agglomération, le niveau de desserrement est plus modéré et son rythme tend à ralentir depuis 2008.

Evolution de la taille moyenne des ménages depuis 1968, Insee, RP 2013



Une augmentation rapide des ménages d'une personne

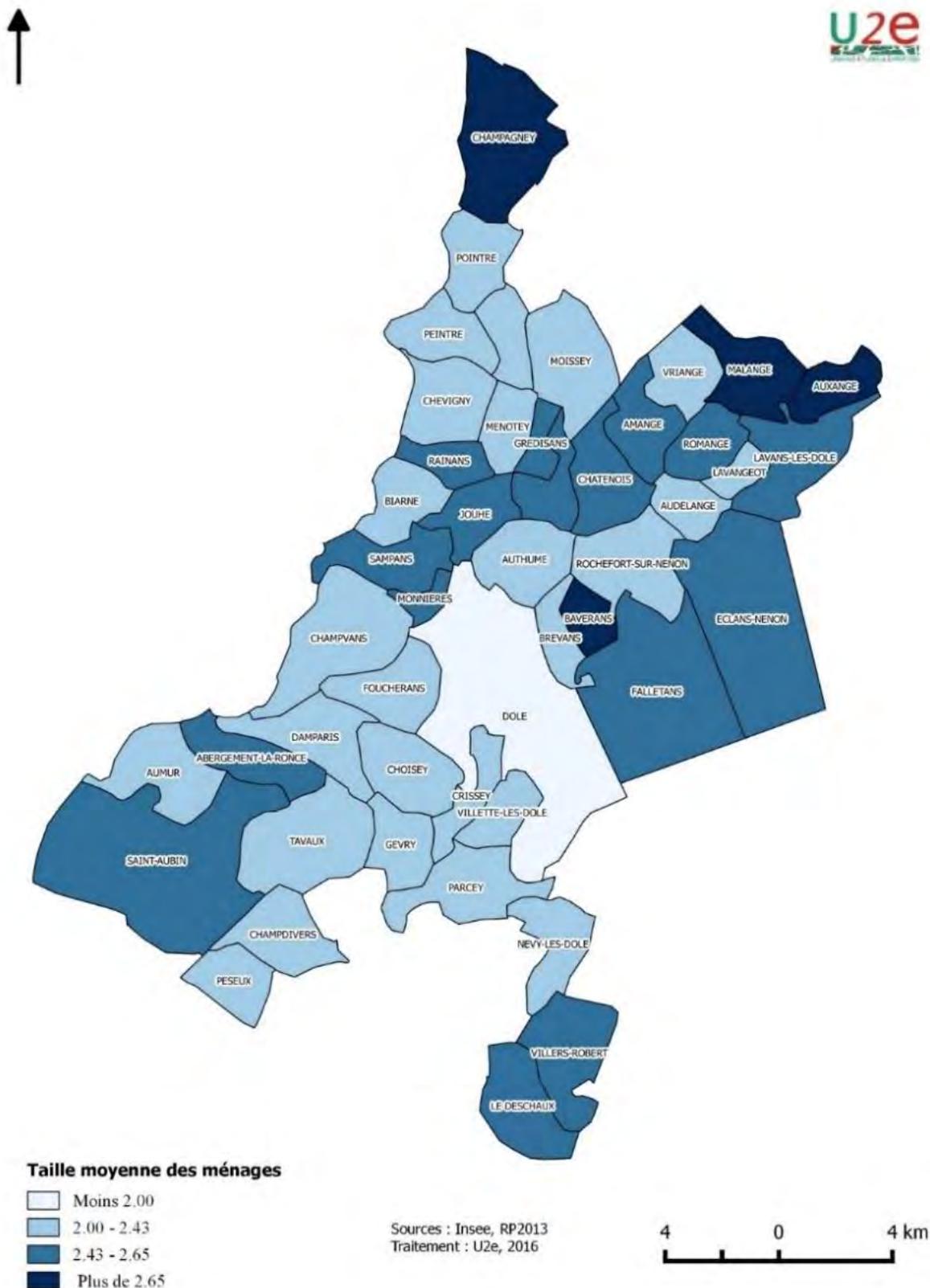
La ville-centre est habitée majoritairement par des ménages composés d'une ou de deux personnes. Le vieillissement des structures démographiques est l'un des principaux facteurs de la progression des ménages de petite taille entre 2008 et 2013 : les jeunes qui quittent le domicile de leurs parents s'installent plutôt en dehors de Dole et de l'agglomération, afin de poursuivre leur parcours de formation ou accéder à la propriété.

En 2013, 45 % des foyers dolois sont constitués d'une personne, contre 43 % en 2008. Cette part est moins importante à l'échelle du Grand Dole, où 35 % des ménages sont composés d'une personne. Les couples sans enfant représentent quant à eux 24 % des effectifs démographiques de la ville-centre et 30 % des ménages du Grand Dole.

A l'inverse, le nombre de ménages familiaux dolois diminue sur la même période de 2,6 points pour atteindre 28% en 2013. En revanche, la part élevée des grands ménages (33%) au sein de l'agglomération confirme le profil familial des communes rurales et périurbaines.

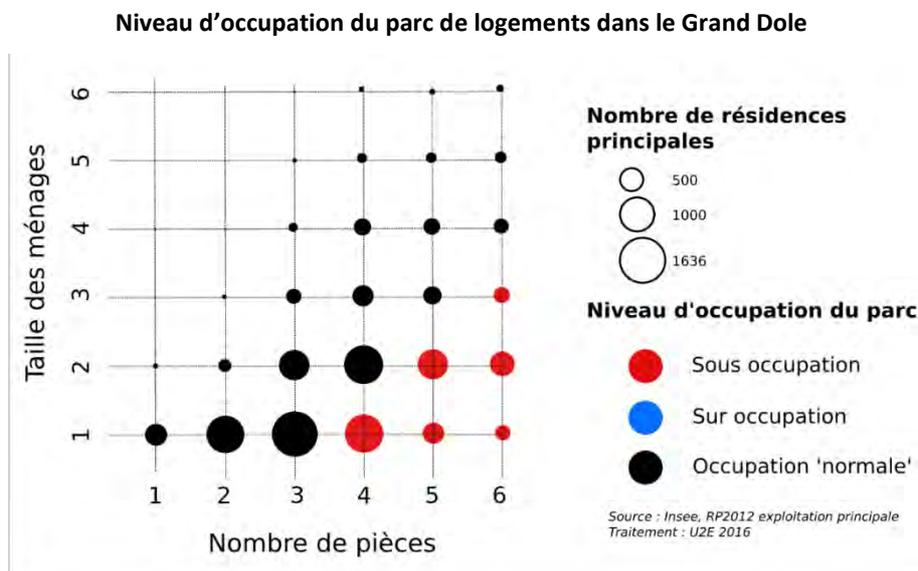
Les familles monoparentales, qui représentent 8,7% de ménages du Grand Dole, sont proportionnellement plus nombreuses à Dole (9,5 %).

Ces évolutions ont un impact sur l'offre de logement, d'un point de vue qualitatif (adéquation typologique) et quantitatif (besoins en logement).



Une sous-occupation croissante des résidences principales

Le desserrement s'accompagne d'une hausse rapide du nombre ménages de petite taille : 71% des ménages sont composés de moins de deux personnes en 2013. Or, les logements de moins de 4 pièces ne représentent que 29% de l'ensemble du parc. On observe donc un décalage croissant entre la structure du parc de logements et la composition des ménages : une proportion croissante du parc de logement du Grand Dole est sous-occupée. En 2013, 36% des résidences principales, soit 8 534 logements, sont sous-occupées selon la définition du CCH⁴.

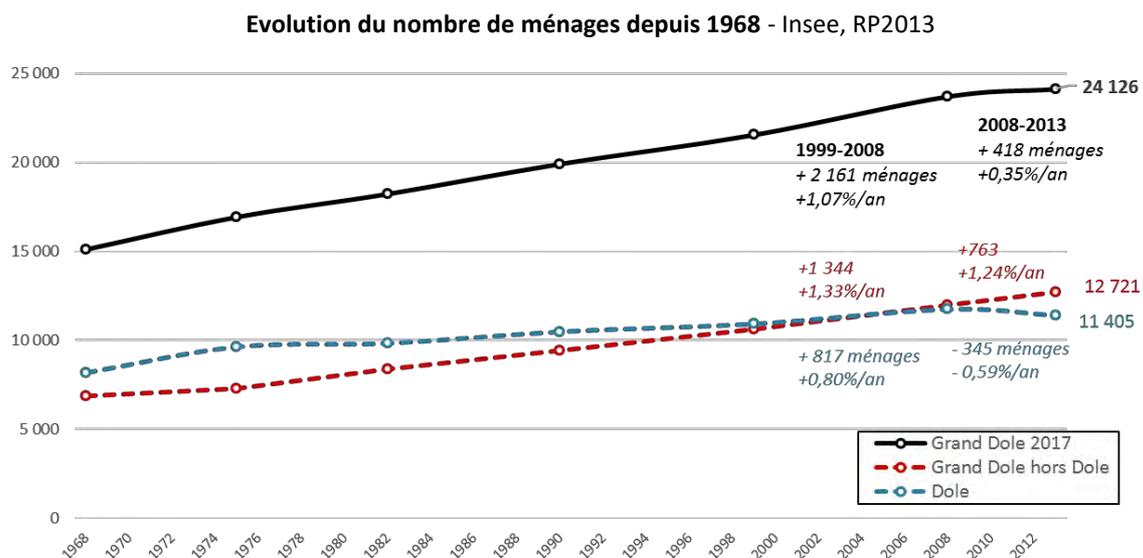


Ce phénomène est moins marqué à Dole où seulement 30% des logements sont en situation de sous-occupation, mais il concerne 42% des résidences principales des communes périurbaines, dont le parc est majoritairement composé de grands logements (les 5 pièces et + représentent un logement sur deux).

La poursuite du phénomène de desserrement des ménages entraîne une hausse mécanique de la sous-occupation. Entre 2008 et 2013, le parc sous-occupé a augmenté de 400 unités dans l'ensemble du territoire.

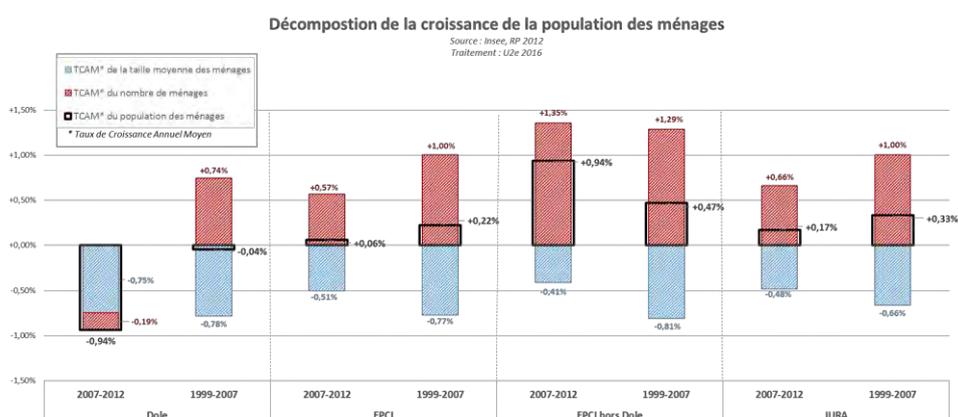
⁴ Sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, non compris les cuisines, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

Le desserrement, facteur de besoins en logement élevés



A l'échelle du Grand Dole, la croissance du nombre de ménages est plus rapide que celle de la population : alors qu'entre 1999 et 2013, la population augmentait annuellement de 0,11%, le nombre de ménages augmentait de 0,78%.⁵ Ceci s'explique par l'impact du desserrement sur les dynamiques de croissance : la diminution du nombre d'occupants par logement écrête le bénéfice de la croissance du nombre de ménages. Le caractère érosif du desserrement des ménages sur les dynamiques de croissance est mis en évidence par le graphique ci-dessous, qui met en lien la croissance des ménages, la croissance de la population des ménages et le desserrement.

Dole perd de la population, mais également des ménages, ce qui est un fait inédit depuis les années 70, alors que le nombre de ménages croît de façon continue dans le reste de l'agglomération : la ville-centre a perdu 345 résidences principales entre



2008 et 2013. Nous manquons néanmoins d'éléments pour apprécier le caractère conjoncturel ou structurel de cette évolution, et notamment l'impact réel du Projet de Rénovation Urbaine des Mesnils-Pasteur. De ce fait, le desserrement contribue à accélérer la dévitalisation démographique de la ville-centre. Dans le reste de l'agglomération, la hausse du nombre de ménages demeure rapide et permet de **maintenir un solde légèrement positif à l'échelle de l'agglomération** (+418 ménages entre 2008 et 2013).

En prenant en compte le seul impact du desserrement, c'est-à-dire la diminution du nombre d'habitants par logement, il fallait construire 136 logements par an entre 2007 et 2012 à l'échelle du Grand Dole pour maintenir le niveau démographique de 2007. A Dole, la construction annuelle d'une centaine de logements était théoriquement nécessaire pour couvrir les besoins en logements liés au seul desserrement⁶.

⁵ Entre 2007 et 2012, plus de 15 communes sur 42 ont vu leur nombre de ménages augmenter de plus de 2% par an.

⁶ cf. partie dédiée à la construction neuve, où le lien entre construction de logements et démographie est explicité.

1.4. Une population aux revenus proches de la moyenne nationale, un quart des locataires vit sous le seuil de pauvreté

Avec un revenu mensuel médian de 1 611 € par unité de consommation⁷, la population du Grand Dole se situe dans la moyenne nationale (1650 €/UC) et départementale (1620 €/ UC).

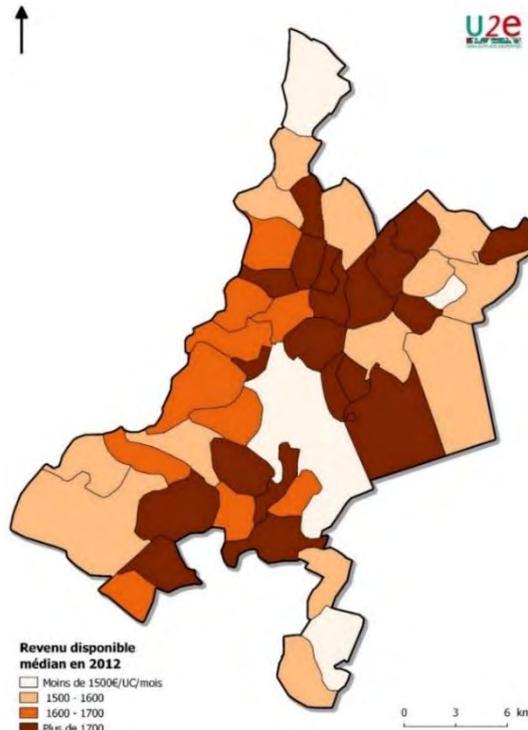
Si l'agglomération présente un taux de pauvreté de 13 % inférieur à la moyenne nationale (14 %), des contrastes existent au sein du périmètre de l'agglomération.

Les communes au nord du Grand Dole telles que Monnières, Baverans, Authume, accueillent des populations plus aisées dont le revenu mensuel médian excède les 1800 euros par unité de consommation.

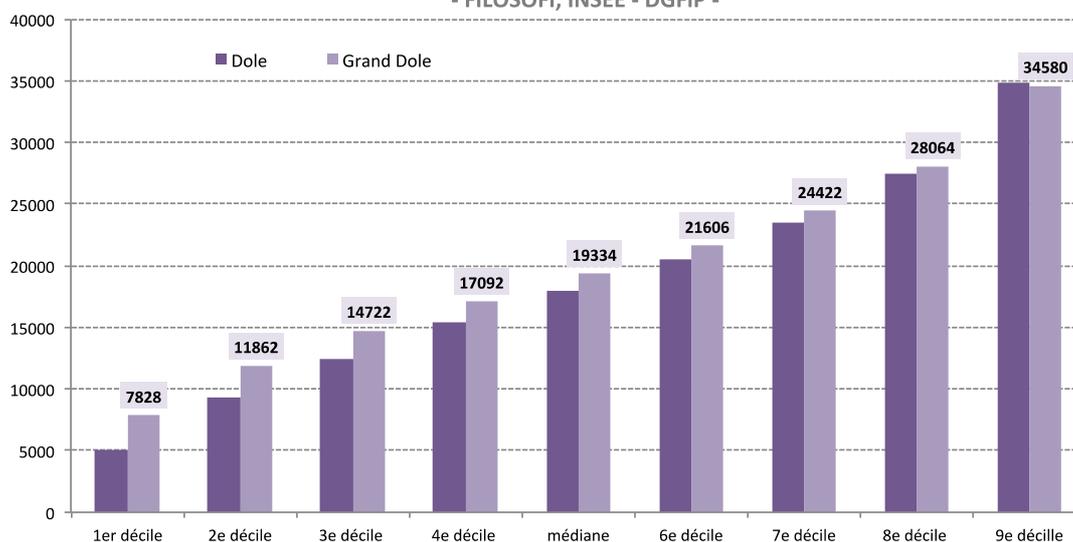
A 1498 € par mois et par unité de consommation (UC), le revenu médian des Dolois est inférieur à la médiane de l'agglomération.

La distribution des revenus ci-dessus indique :

- De plus grands contrastes de revenus entre les ménages dolois : le rapport interdéciles, qui est le rapport entre le revenu maximum des 9^{ème} et 1^{er} décile est 6,9 pour Dole, alors qu'il est de 4,4 pour le Grand Dole ;
- Les écarts entre Dole et la moyenne communautaire se creusent notamment pour les plus bas revenus, la ville-centre concentrant des situations de précarité plus marquées. 10 % de la population perçoit mensuellement 800 € par mois et par UC et 19% vit sous le seuil de bas revenu, qui correspond à 60% du revenu médian national - soit 990 € par mois et par UC en 2012.



Distribution des revenus par unité de consommation en 2012
- FILOSOFI, INSEE - DGFIP -



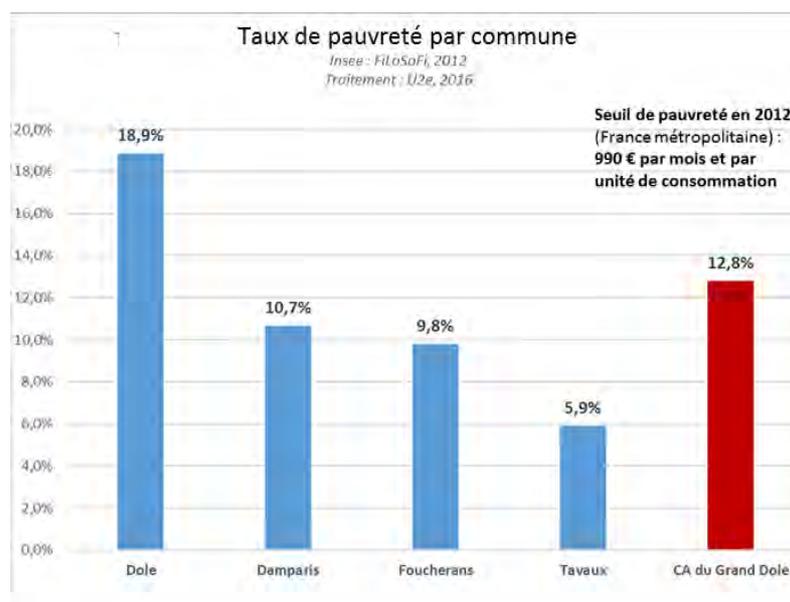
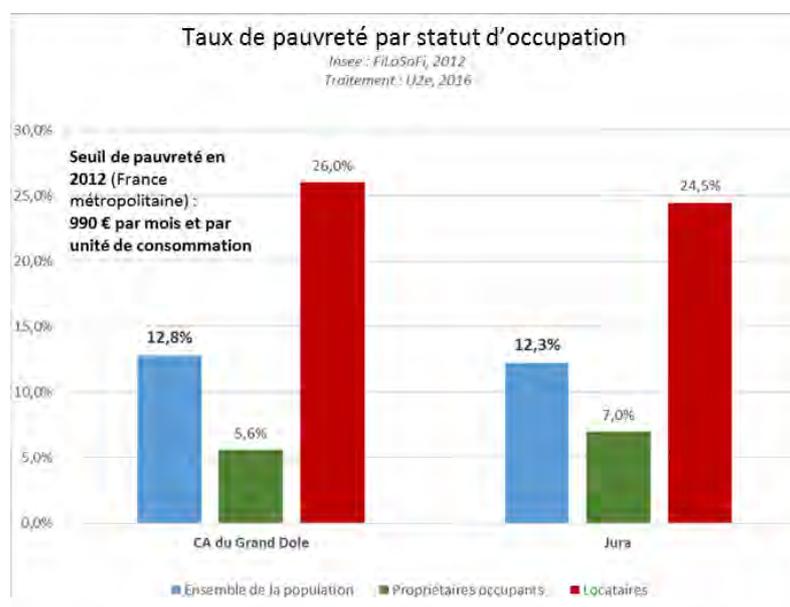
⁷ Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Une précarité touchant principalement les locataires

Si 13% des ménages du Grand Dole vivent sous le seuil de bas revenus, la précarité concerne principalement les ménages locataires. En effet, à l'échelle du Grand Dole, le taux de pauvreté s'élève à 26 % pour les locataires, parcs privé et social confondus ; 6% des propriétaires occupants vivent sous le seuil de bas revenus.

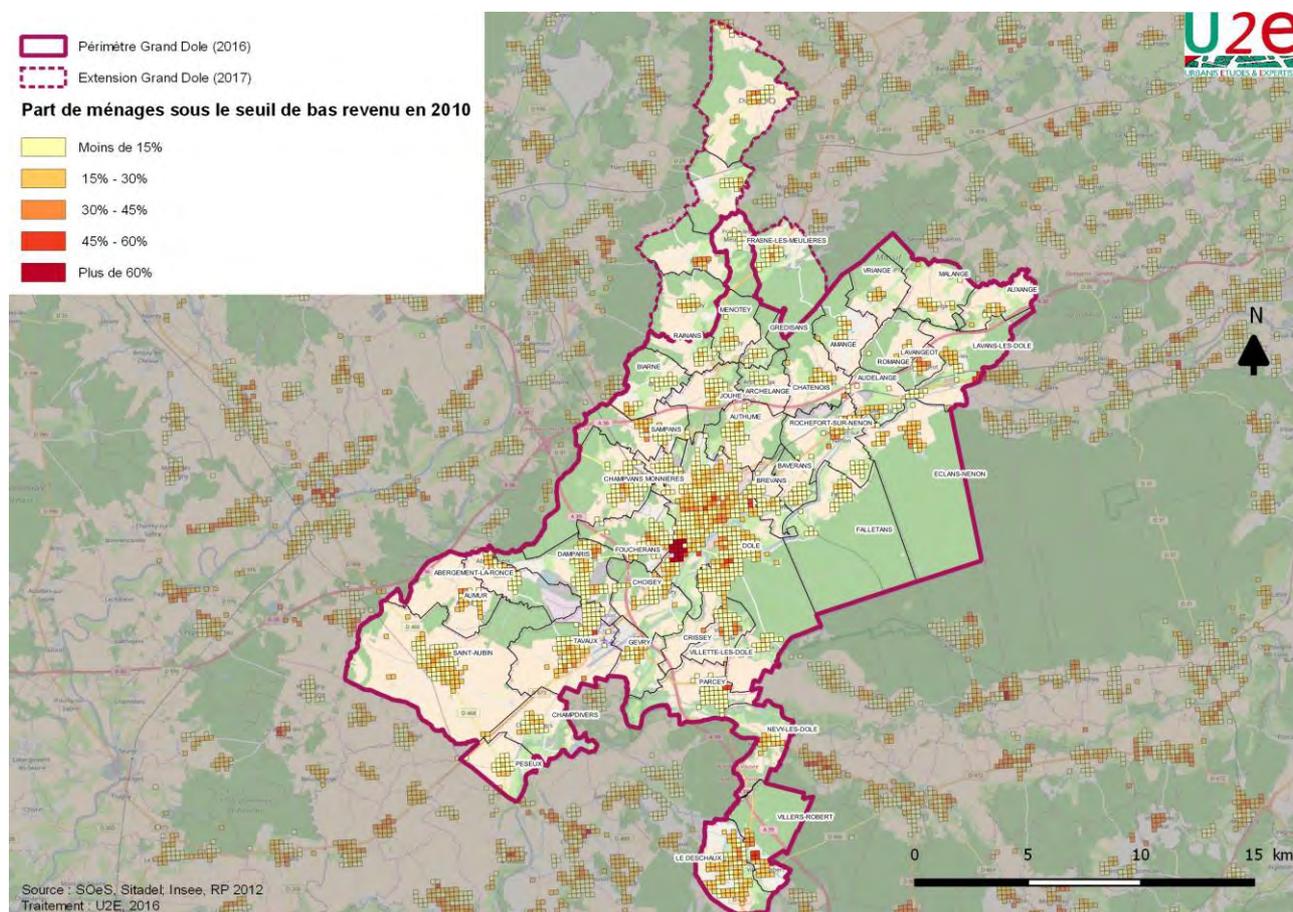
La ville-centre infléchit la statistique du Grand Dole : près d'un tiers des locataires dolois vit sous le seuil de pauvreté, cette part se situe largement au-dessus de la moyenne départementale qui est de l'ordre de 25 % en 2013. La part des propriétaires précaires est en revanche conforme à la moyenne communautaire (6%). La déprise démographique de Dole semble s'accompagner d'une accentuation des fragilités sociales.

Au sein du parc locatif, c'est principalement le parc locatif public qui assume une fonction d'accueil sociale. La carte des revenus carroyés ci-après montre que les ménages en grande précarité habitent principalement dans le quartier des Mesnils-Pasteur, reconnu quartier prioritaire au titre de la politique de la ville {QPV}, qui a déjà fait l'objet d'une intervention au titre du Programme National de Rénovation Urbaine {PNRU}.

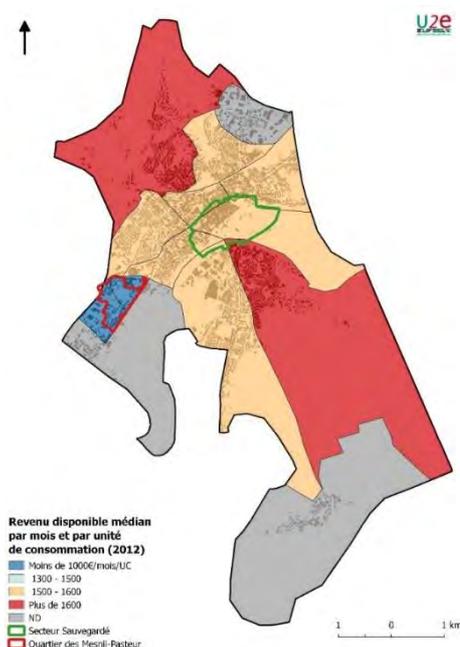


La carte suivante utilise les données carroyées de l'Insee, qui agrègent des informations sur les revenus fiscaux des ménages dans une maille de carreaux de 200 mètres de côté. Elles permettent de visualiser les phénomènes de concentration de ménages disposant de faibles ressources.

Dans le Grand Dole, c'est le quartier des Mesnils-Pasteur qui apparaît comme la principale zone de concentration de ménages pauvres. Le centre-ancien de Dole comporte une proportion de ménages à bas revenu moindre, mais supérieure à la moyenne communautaire. Ailleurs dans l'agglomération, certains secteurs des centres de Tavaux et de Damparis apparaissent également moins favorisés.



A Dole, Les Mesnils-Pasteur concentrent les ménages Dolois les plus modestes. Dans le centre-ville, la mixité sociale est plus importante, mais la part de ménages avec des niveaux de ressources faibles y est plus élevée qu'en moyenne. Enfin, dans les quartiers pavillonnaires du Nord et du Sud de Dole, les ménages disposent de ressources plus élevées.



1.5. Un territoire dynamique sur le plan économique

Un territoire dynamique sur le plan économique, dont le cœur urbain perd des emplois au profit de pôles économiques secondaires

En 2013, l'Insee évaluait à un peu moins de 23000 le nombre d'emplois implantés dans le Grand Dole, un chiffre stable, en légère augmentation depuis 1999.

Dole et dans une moindre mesure Tavaux, Choisey et Damparis constituent les principaux pôles d'emploi de l'agglomération. On constate toutefois un affaissement du poids du cœur de l'agglomération au profit de pôles secondaires et notamment de Rochefort sur Nenon depuis le début des années 2000. Les autres communes du territoire sont à dominante résidentielle et comptent peu d'emplois.

En 2013, la communauté d'agglomération du Grand Dole comptait 107 emplois pour 100 actifs. Si cet indicateur traduit l'attractivité économique du territoire, les dynamiques démographiques -et notamment migratoires- observé dans le territoire ont conduit à une très légère baisse de la population active : les jeunes originaires du Grand Dole ne parviennent pas tous à s'y insérer professionnellement. C'est à Dole que la baisse de la population active est la plus sensible.

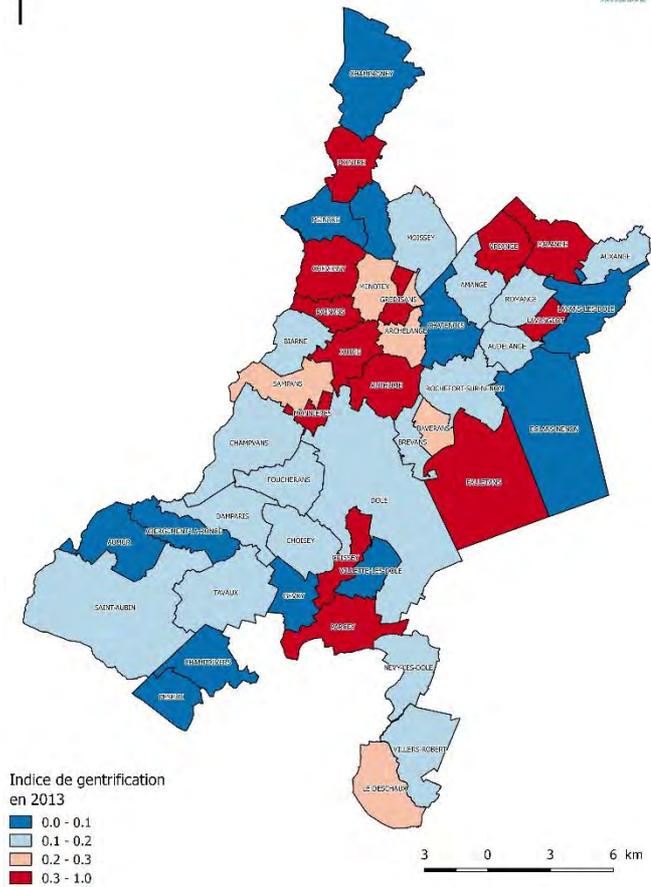
La zone d'emploi de Dole se situe à l'interface entre celle de Besançon, à l'Est et de Dijon au Sud. Ces 2 pôles économiques polarisent différemment les communes du territoire : les communes du Nord de l'agglomération, notamment, qui connaissent un développement résidentiel rapide bénéficient de leur accessibilité rapide à Dijon et Besançon. Le reste du territoire est davantage polarisé par les pôles d'emplois internes à l'agglomération.

La population active du territoire comporte une proportion d'ouvriers (28%) supérieure à la moyenne nationale (23%), mais inférieure à celle du département (31,4%) et en forte diminution. A l'inverse on observe une moindre part de cadres (10%, contre 16% à l'échelle nationale). La structure de la population active reflète celle des emplois implantés dans le territoire, qui compte 21% d'emplois industriels, une proportion proche de la moyenne jurassienne, mais nettement supérieure à celle mesurée à l'échelle nationale (13%). Le secteur tertiaire, représente 37% des emplois en 2012, en forte croissance depuis le milieu des années 2000.

Structure de la population active en 2008 et en 2013, Insee, RP 2013

		Population active	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	Cadres, professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
2013	Dole	9 863	0,2%	4,9%	10,9%	24,6%	30,5%	27,4%
	Grand Dole	24 083	1,1%	5,8%	9,9%	24,8%	29,0%	28,3%
	Jura	119 650	2,4%	6,4%	9,1%	23,4%	26,6%	31,4%
2008	Dole	10 760	0,2%	4,7%	10,0%	21,8%	30,8%	31,1%
	Grand Dole	24 368	0,9%	5,0%	9,2%	23,4%	28,7%	31,7%
	Jura	119 287	2,4%	6,0%	8,7%	22,3%	26,7%	33,1%

La carte ci-après représente l'indice de gentrification, c'est-à-dire le rapport entre les cadres d'une part et les employés et les salariés d'autre part dans la population active. Elle met en évidence la plus forte représentation des ouvriers et des salariés dans la moitié Ouest de l'agglomération et la concentration des cadres au Nord de Dole.



Un bassin d'emploi plutôt endogène

L'analyse des mobilités domicile-travail révèle le fonctionnement relativement endogène du territoire : 77% des actifs qui travaillent dans l'agglomération y vivent également. Les actifs qui vivent en dehors de l'agglomération et viennent y travailler habitent en grande majorité dans le reste du Jura.

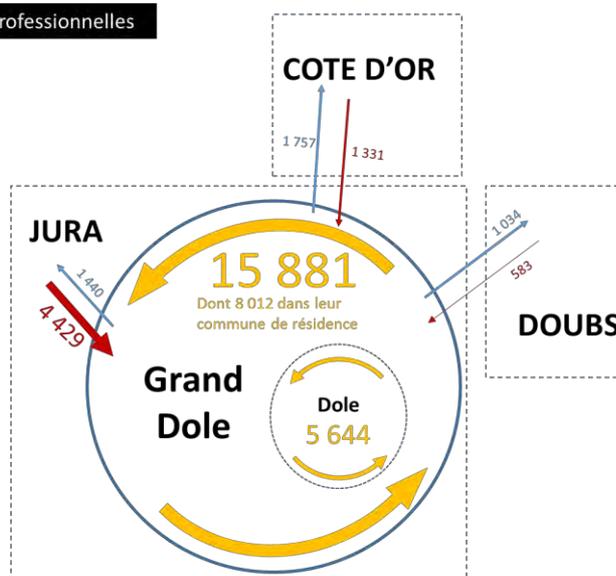
Grand Dole – Synthèse des mobilités professionnelles

20 619 actifs résident dans le Grand Dôle :

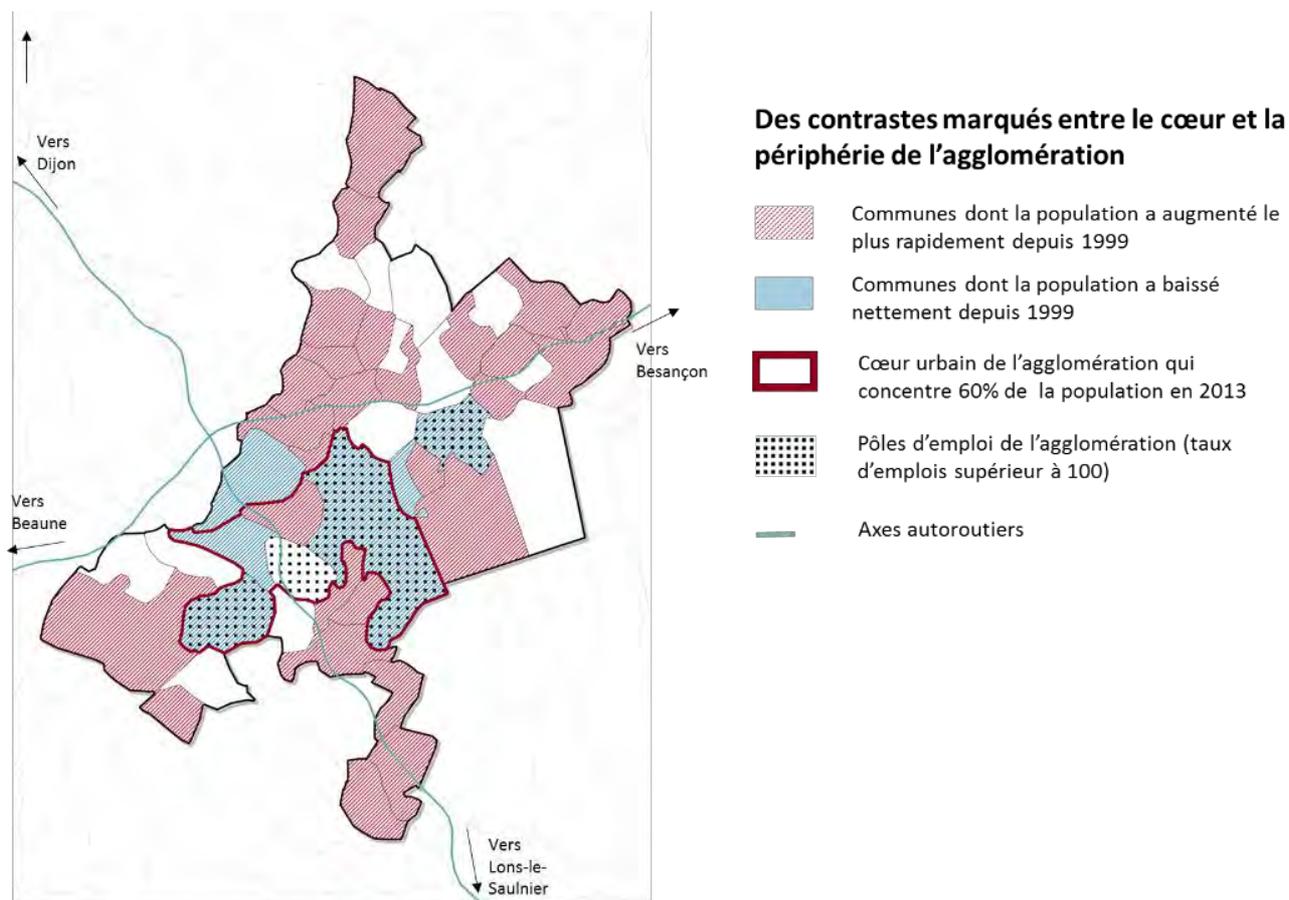
- **15 881 (77%)** travaillent dans l'agglomération, dont 9 965 (48,3%) à Dole
- **8 012 (38,9%)** travaillent dans la commune où ils résident, dont 5 644 (27,4%) vivent et travaillent à Dole
- **4 738 (23%)** travaillent en dehors de l'agglomération, dont 1 440 (7%) dans le Jura, 1 757 (8,5%) en Côte d'Or et 1 034 (5%) dans le Doubs.

6 938 actifs viennent de l'extérieur de l'agglomération pour travailler :

- **4 219 (60,8%)** travaillent à Dole.
- **4 429 (63,8%)** résident dans le Jura
- **1 331 (19,2%)** viennent de Côte d'Or et 583 (8,4%) du Doubs



1.6. Synthèse



➤ Le territoire du Grand Dole est soumis à une double dynamique démographique. Alors que Dole perd des habitants, les communes périurbaines et rurales continuent à en gagner. Les variations démographiques sont imputables au solde migratoire, le solde naturel étant globalement stable et positif pour l'ensemble du territoire. Les échanges migratoires sont durablement excédentaires dans l'espace périurbain et rural, notamment au nord du territoire : les communes sont attractives pour les familles avec enfants qui s'y installent préférentiellement. Les communes bien reliées à Dijon et Besançon sont particulièrement recherchées par les couples bi-actifs. A l'inverse, à Dole, les pertes migratoires sont importantes depuis 2008, de l'ordre de -1,8% par an : Dole ne retient pas les familles qui quittent la ville après la naissance du 1er ou 2nd enfant. Quel que soit le type de commune, y compris la ville-centre en dépit de l'offre locative, l'agglomération ne retient pas les jeunes de 20 à 24 ans qui quittent le Grand Dole pour continuer leur parcours de formation ou accéder à un premier emploi.

➤ La conséquence est le recul du poids de la ville-centre, qui accueille désormais 46% de la population du Grand Dole en 2013, alors qu'au début des années 90, les effectifs de la ville centre étaient largement majoritaires au sein de l'agglomération. Cette évolution est concomitante à une croissance périurbaine active. 16 communes sur 42 ont ainsi vu leur population augmenter de plus de 1% au cours de la dernière période intercensitaire.

➤ La population Grand Dole n'échappe pas au vieillissement observé nationalement. Le processus y est déjà relativement avancé, étant donné qu'on compte désormais moins de jeunes âgés de 20 ans que de seniors de plus de 60 ans. Si l'indice de jeunesse est plus bas dans la ville-centre, les indicateurs de vieillissement sont plus marqués entre 2008 et 2013 dans le reste de l'agglomération, malgré l'installation de familles avec enfants. Le vieillissement de la population se traduit par un essoufflement du solde naturel, sous l'effet conjugué de la baisse de la natalité et de l'augmentation de la mortalité. Il appelle également des besoins spécifiques en matière d'habitat, dont l'adaptation à la perte d'autonomie.

➤ Le vieillissement de la population est l'une des principales causes de la diminution rapide de la taille des ménages mesurée au cours des années 2000, à savoir le desserrement des ménages. On compte 2,17 personnes par ménage, l'agglomération conservant un profil familial. A Dole en revanche, la taille moyenne des ménages est passée sous le seuil des deux habitants par logement entre 2007 et 2013 : 75% des ménages sont composés d'une ou deux personnes. Ce desserrement a été rapide au cours des années 2000, voire s'est accéléré pour Dole.

➤ Le desserrement agit sur les dynamiques de croissance : la croissance du nombre de ménages a été plus rapide que la croissance de la population, sauf à Dole, qui perd non seulement de la population, mais des ménages selon les données publiées par l'INSEE.

Le desserrement a deux conséquences majeures :

- Un décalage croissant entre la composition du parc de logement et la taille des ménages : plus d'un tiers du parc est sous-occupé. Cette part s'élève à 42% dans les zones périurbaines et rurales, où les grands logements dominent.
- Une augmentation des besoins en logement : pour maintenir le niveau de population, il fallait construire 136 logements par an pour compenser les seuls effets du desserrement entre 2008 et 2013 (c'est-à-dire le fait qu'on est moins nombreux par logement).

➤ Si le revenu médian des habitants du Grand Dole se situe dans la moyenne des territoires de comparaison, des disparités sont à noter en son sein. Les communes au nord du Grand Dole accueillent davantage de ménages plus aisés, notamment des bi-actifs avec deux sources de revenus. La ville-centre accueille également des ménages parmi les plus aisés de l'agglomération, mais concentre des ménages en situation de forte précarité dans certains secteurs comme les Mesnils-Pasteur. Les situations de précarité à l'échelle du Grand Dole touchent principalement les ménages locataires (1 ménage sur 4), notamment dans le parc locatif social qui confirme sa vocation d'accueil social. Or, ce dernier est très majoritairement implanté à Dole. La question des équilibres sociaux du territoire, dans lequel certains quartiers tendent à se paupériser, se pose.

2. CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS ET D'HÉBERGEMENT

2.1. Un parc qui compte une majorité de grands logements individuels, anciens et occupés par leur propriétaire

Le parc de logements collectifs et les petites typologies sont concentrés dans le parc Dolois

Selon les fichiers fiscaux, le Grand Dole compte 28.533 logements en 2015. La moitié de ces logements se localise à Dole (soit 13.969 logements).

Le parc du Grand Dole est composé à 58 % de logements individuels en 2015. Dole concentre trois quarts de l'offre d'appartements de l'agglomération, qui représentent 65%de l'offre de logements de la ville-centre. Dans le reste de l'agglomération, les maisons sont très nettement majoritaires dans le parc (82%).

Parc de logements par type de bâti et par statut mode d'occupation

	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS	MAISONS	APPART.	PROPRIETAIRES OCCUPANTS	LOCATAIRES	VACANTS
Dole	13 969	4 882	9 087	5 679	6 438	1 470
Grand Dole hors Dole	14 564	11 983	2 581	9 932	3 303	984
Grand Dole	28 533	16 865	11 668	15 611	9 741	2 454

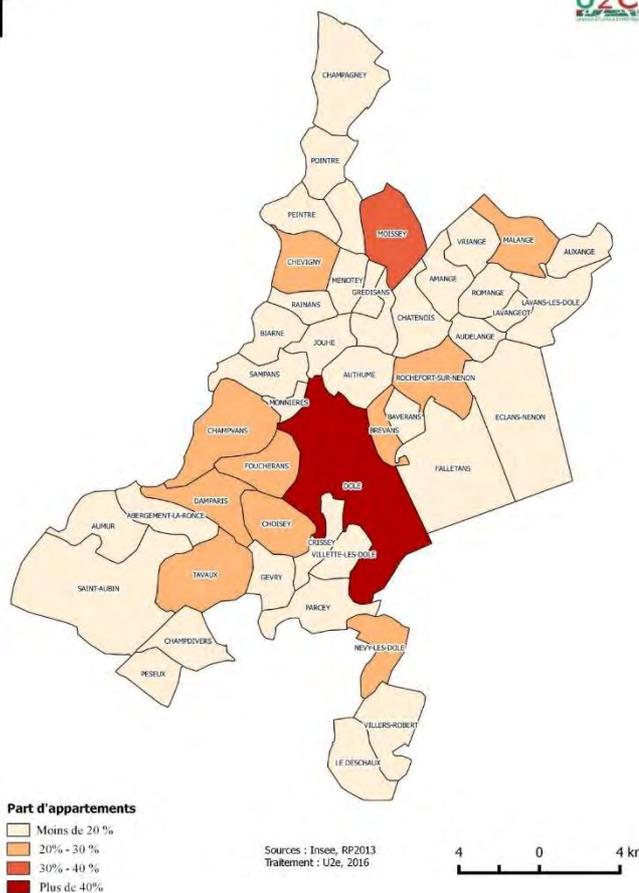
Source : DGFIP, Majic 2015

Parc de logements de l'agglomération par type

	STUDIO T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
Dole	850	1661	2511	3687	2823	2427
Grand Dole hors Dole	202	649	1584	3437	4099	4591
Grand Dole	1052	2310	4095	7124	6922	7018

Source : DGFIP, Majic 2015

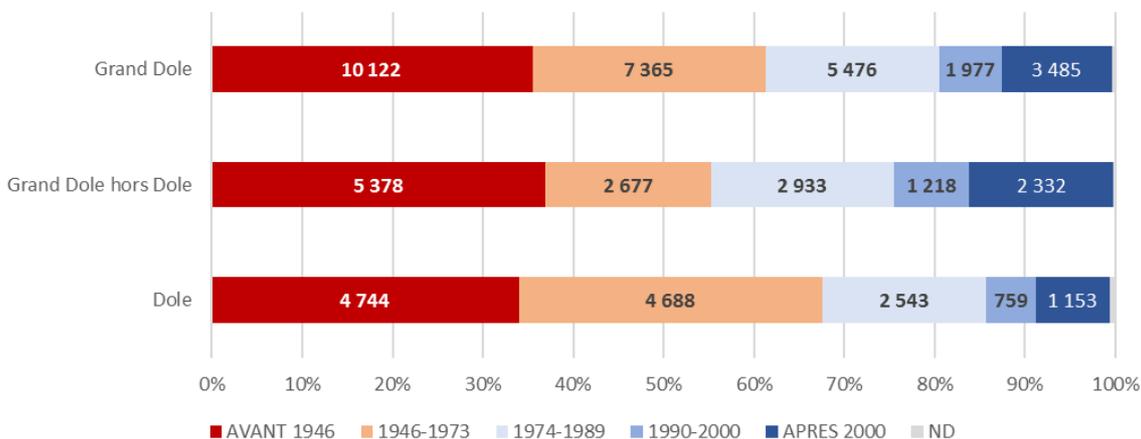
La carte suivante illustre la forte concentration des logements collectifs à Dole et dans une moindre mesure dans les autres communes du cœur urbain de l'agglomération.



Plus d'un logement sur deux a plus de 45 ans

Répartition du parc de logements par période de construction

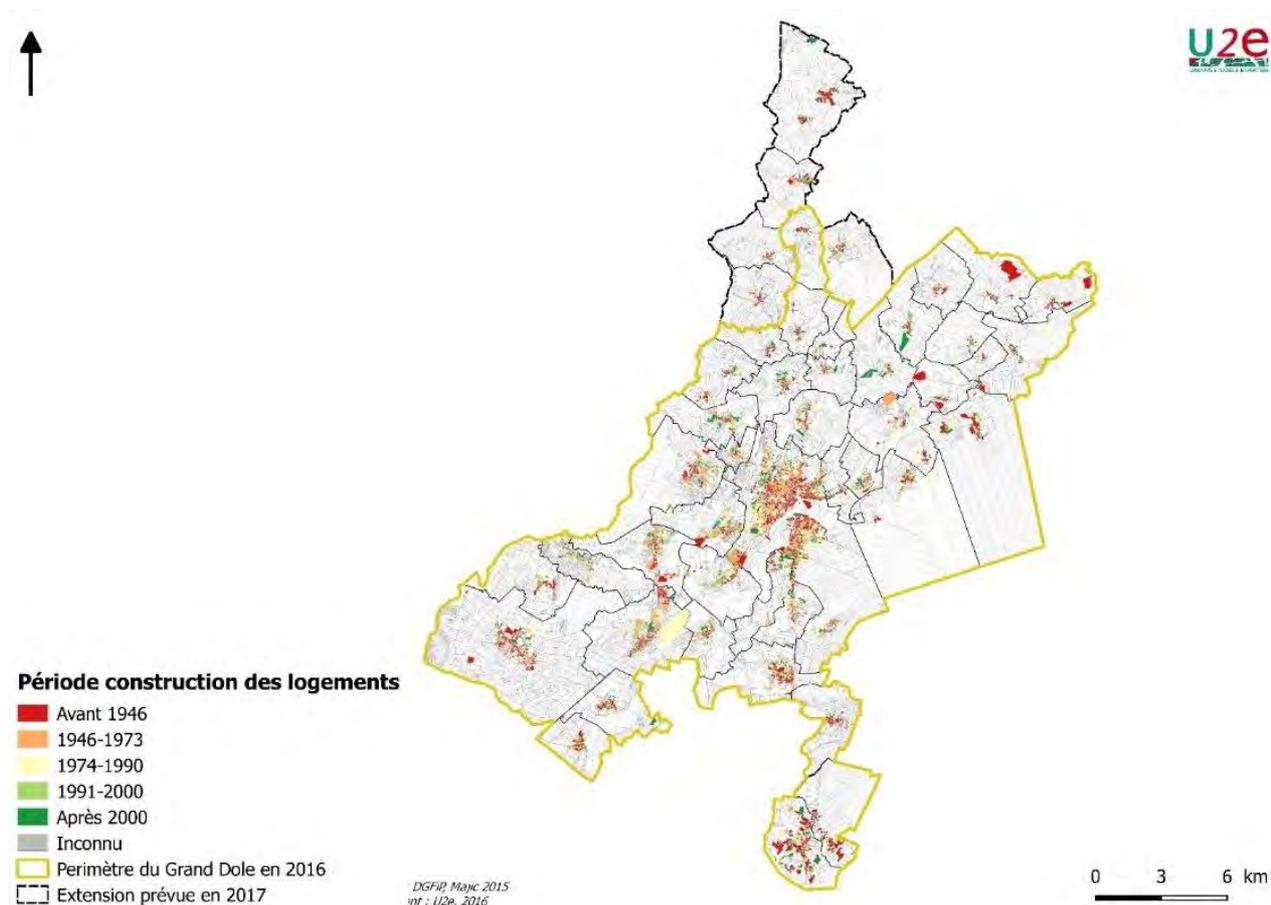
Source : DGFIP, Majic 2015



57 % du parc a été construit avant 1975, soit avant les premières réglementations thermiques. Parmi ces logements, 28% ont été construits entre 1946 et 1970 et 26 % ont été édifiés avant 1945.

Les résidences principales se sont surtout développées dans la période d'après-guerre. A Dole, les deux tiers du parc de logement ont été édifiés avant 1970. Ce parc est plus déperditif que le bâti ancien d'avant 46, qui apparaît comme plus robuste sur le plan énergétique, sous réserve qu'il soit bien entretenu.

Seuls 6% des logements du Grand Dole ont moins de 10 ans. A Dole, les logements récents concernent 4% du parc ; la construction dans la période récente a été en effet relativement limitée.



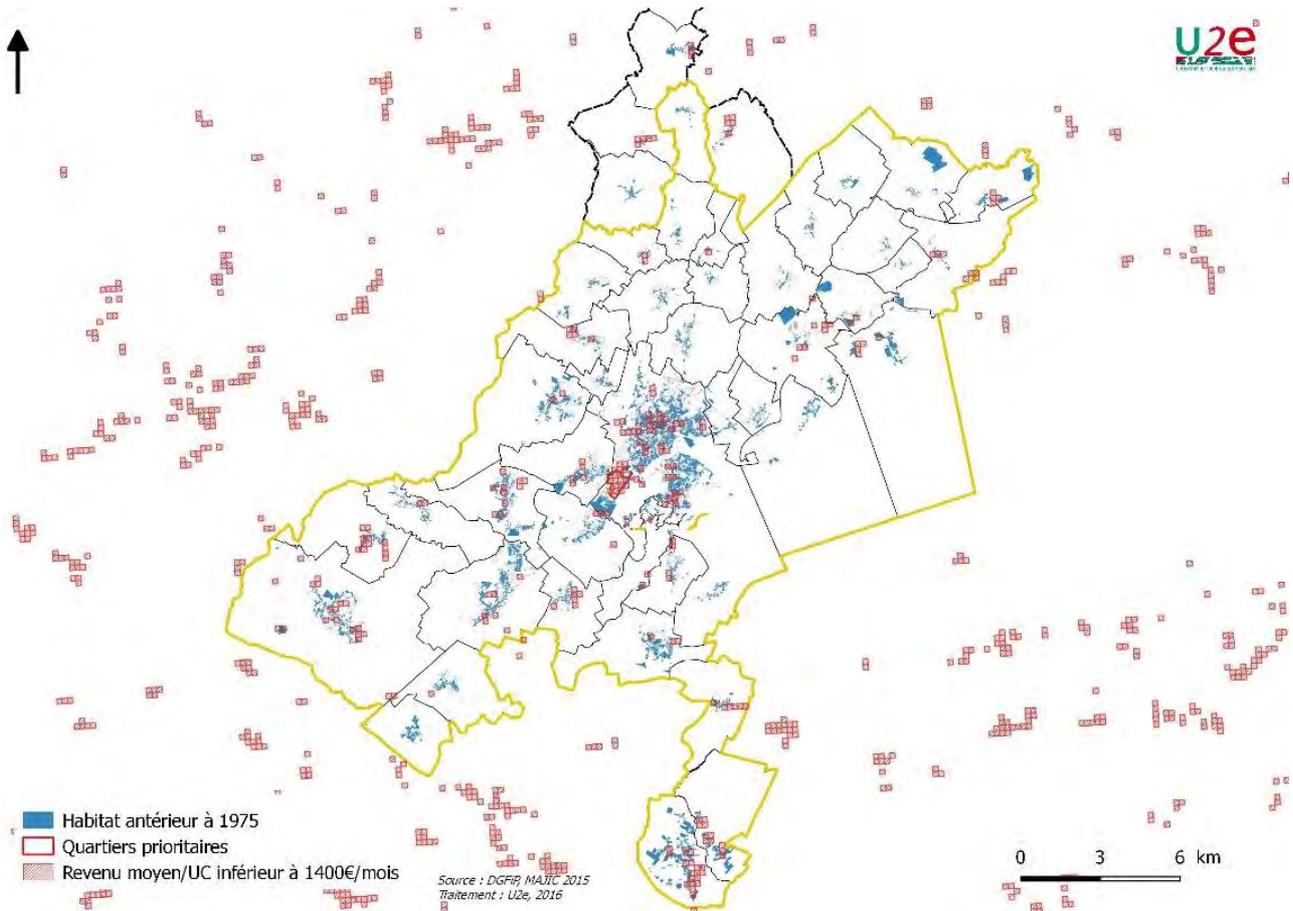
Une étude sur l'état des lieux de la précarité énergétique dans le Jura⁸ réalisée en 2010 rappelle que ménages avec les ressources les plus faibles vivent dans des logements à faible performance énergétique (nécessitant plus d'énergie pour le chauffage). Les ménages les plus modestes utilisent en majorité l'électricité comme moyen de chauffage tandis que le bois-énergie (moins coûteux) est majoritairement utilisé par les ménages plus aisés.

Ce constat se vérifie pour l'agglomération doloise : une approche géomatique a croisé revenus et ancienneté des logements et confirme que les ménages les plus modestes sont majoritairement logés dans un parc ancien, construit avant 1975⁹.

⁸ Etat des lieux de la précarité énergétique dans le Jura Habitat/AJENA, décembre 2010 - 29 p. http://arpe-jura.fr/medias/etat_des_lieux_preca.pdf

⁹ Cf. Étude bilan du PLH

Identification des secteurs qui concentrent les logements construits avant 1975 occupés par des ménages à faibles ressources



Le succès de l'OPAH conduite entre 2012 et 2015 est un indicateur du potentiel d'amélioration du parc ancien. Les objectifs ont été largement atteints, notamment sur la cible rénovation énergétique (mobilisation des crédits du programme Habiter Mieux). Seule la cible « propriétaires occupants – logement indigne » n'a pas été atteinte, mais cela tient en partie à la difficulté d'activer des procédures à l'encontre de propriétaires occupants, souvent démunis pour réaliser les programmes de travaux, et peu solvables financer les travaux : malgré les aides, le reste-à-charge reste élevé.

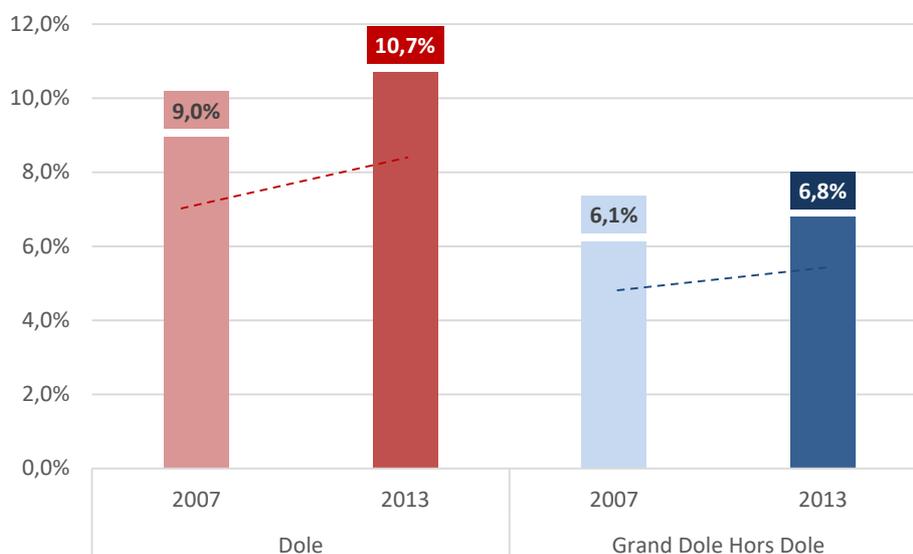
Au final, 347 propriétaires occupants ont bénéficié d'aides pour réaliser des travaux, et 96 logements locatifs ont été réhabilités après une période de vacance. Seules deux communes n'ont pas accueilli des programmes de travaux.

70 dossiers n'ont pas pu être déposés dans le temps de l'OPAH, mais sont autant de projets potentiels de réhabilitation. 1000 contacts ont été pris lors de l'opération.

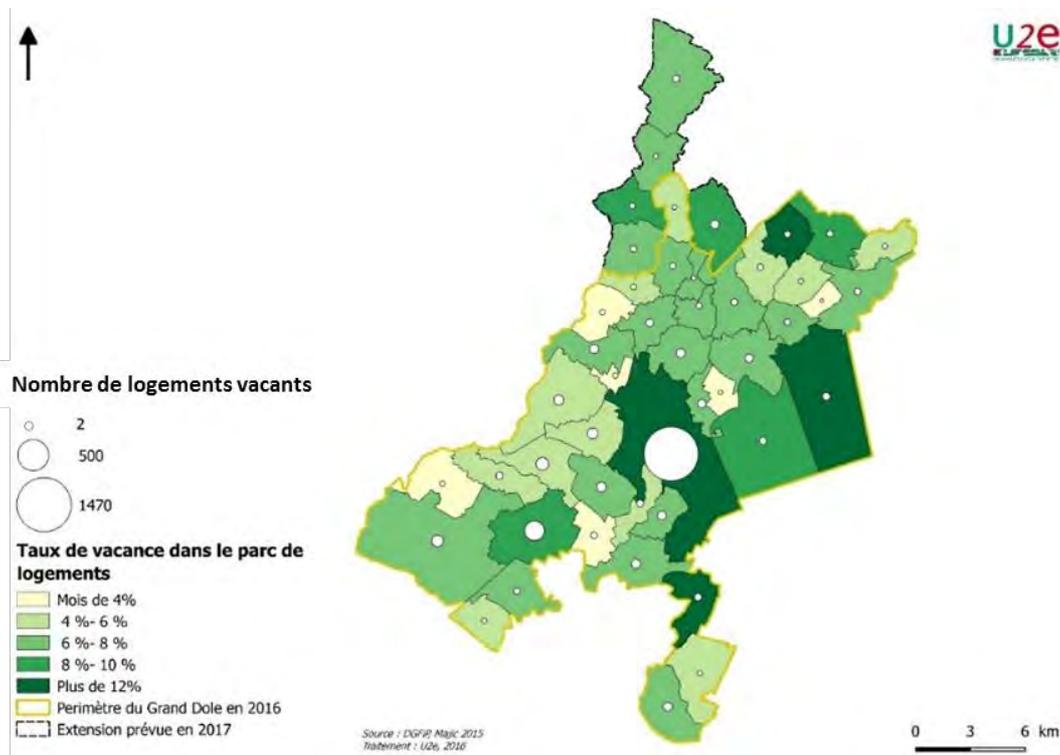
Ces données opérationnelles confirment que le potentiel de réhabilitation n'a pas été épuisé par l'OPAH ; les besoins de réhabilitation demeurent élevés.

Dans un contexte de déprise démographique, la vacance connaît une augmentation rapide dans le cœur de l'agglomération¹⁰

Evolution du taux de vacance entre 2008 et 2013, d'après l'INSEE, Filocom 2013



Entre 2008 et 2013, le nombre de logements vacants a augmenté de 42%, passant de 1632 logements à 2321 en 2013. La progression de la vacance n'est pas spécifique au Grand Dole, elle s'observe dans de nombreux territoires, dans un contexte de dégradation de la conjoncture immobilière amorcée depuis 2008.



L'accroissement de la vacance s'observe principalement à Dole, qui concentre 62% des logements vacants de l'agglomération, contre 58% en 2008. Les évolutions doloises contribuent à hauteur de 72% à la hausse de la vacance

¹⁰ La partie consacrée au parc privé traite du développement de la vacance de manière approfondie

du Grand Dole. Celle-ci est plus mesurée dans les couronnes périurbaines, où le taux se maintient à un niveau relativement bas (vacance de fluidité).

Sur les 1.440 logements vacants que compterait Dole selon l'INSEE¹¹, une grande majorité se localise dans l'hypercentre : près d'un quart des logements dans le secteur sauvegardé serait inoccupé selon l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU menée en 2015. Un objectif de la prochaine opération programmée d'amélioration de l'habitat est de reconquérir un tiers du parc vacant du centre, soit une centaine de logements. L'OPAH 2012-2015 a remis sur le marché une centaine de logements vacants, dont une trentaine dans le centre de Dole.

La vacance fait l'objet d'une analyse détaillée ci-après.

Un parc dominé par les grandes maisons individuelles...

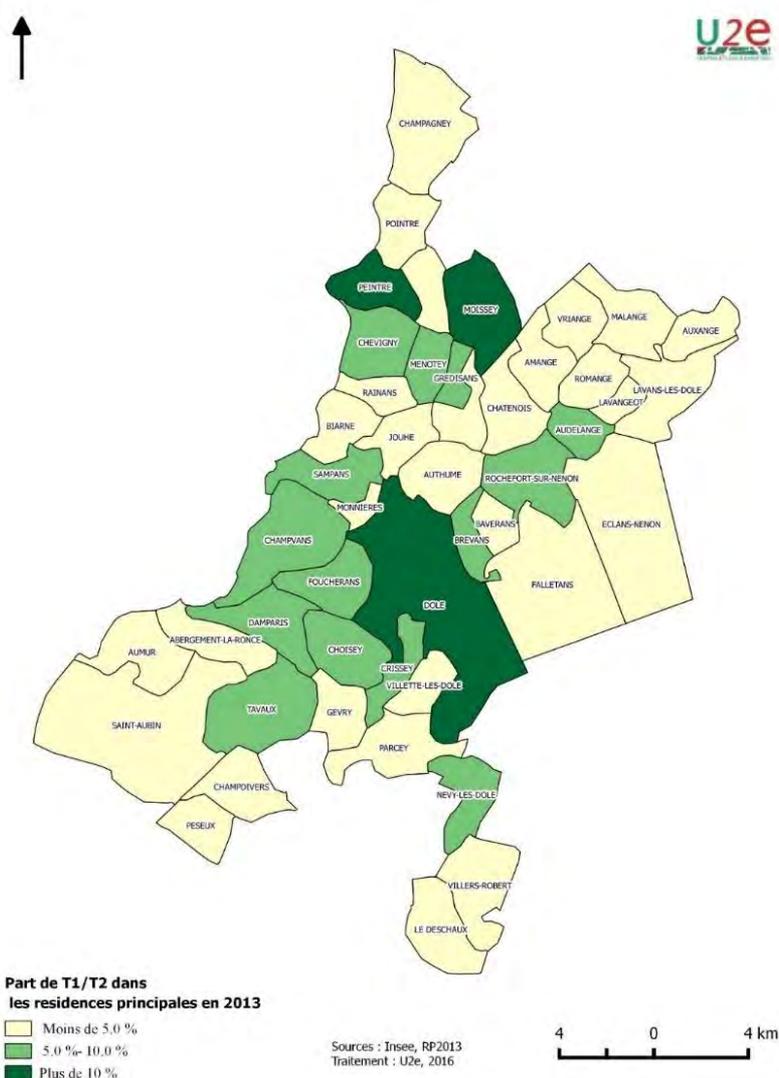
Les résidences principales du territoire se caractérisent par leur grande taille : les logements de quatre pièces et plus représentent en 2015 75 % du parc de l'agglomération et 60 % de celui de la ville-centre.

Conformément à la moyenne départementale, les petites typologies ne représentent que 11% du parc total de logements du Grand Dole.

Les logements de petite taille se localisent à 77% dans la ville-centre. La part de T1-T2 correspond à 17 % du parc de logements dolois. 87 % des studios se situent à Dole.

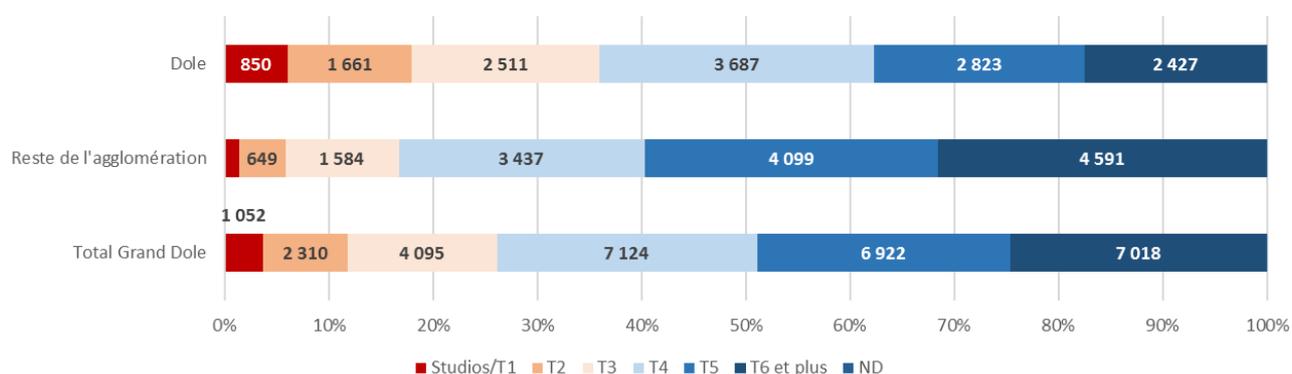
Les grands logements sont majoritaires dans le stock de logements, alors que les ménages d'une ou deux personnes composent 70 % des ménages de l'agglomération. Nous avons vu que la sous-occupation progresse, et concerne plus d'un logement sur trois.

La faible part des logements de petite taille interroge la capacité du territoire en matière d'accueil de jeunes actifs. Cette problématique est mentionnée dans les orientations du Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) qui soulève l'importance « de la mise à disposition de logements adaptés aux ressources et au statut des jeunes (salarié, apprenti, étudiants...) »



^{11 2} Selon les sources, le décompte du nombre de logements vacants diverge. Nous avons retenu l'INSEE pour la cohérence des chiffres présentés au sein de ce chapitre.

Répartition des logements par type, d'après DGFIP, Majic 2015



...majoritairement occupés par leurs propriétaires, mais un parc locatif qui progresse

Le parc de logements comporte 23.480 résidences principales, dont 60 % sont occupées par leur propriétaire (65 % au niveau départemental). Les logements occasionnels et les résidences secondaires représentent quant à eux 10,3% du parc.

La part des locataires dans la population est moindre (38%) ; parmi lesquels 14 % habitent des logements locatifs publics (HLM) et 24 % occupent des logements gérés par des bailleurs privés.

8 communes ont plus de 100 logements locatifs, et concentrent 85% de l'offre locative du territoire. Ces communes représentent notamment les principales polarités du territoire, et l'offre locative participe à la structuration de l'armature urbaine de l'agglomération. On observe une concordance entre la présence des petits logements dans le parc de logement et de logements locatifs. Comme dans de nombreux territoires métropolitains, le segment locatif porte majoritairement l'offre de T1/T2 au sein des résidences principales.

Communes comportant plus de 100 logements locatifs dans le Grand Dole en 2013 d'après l'INSEE, RGP 2013

Commune	Nombre	Part dans les résidences principales
Champvans	175	28,9%
Choisey	137	28,7%
Damparis	366	30,9%
Dole	6 039	52,9%
Foucherans	254	28,8%
Saint-Aubin	159	22,3%
Tavaux	647	35,3%
Moissey	107	42,6%
	7 884	

Des évolutions récentes en faveur du développement des petits logements locatifs

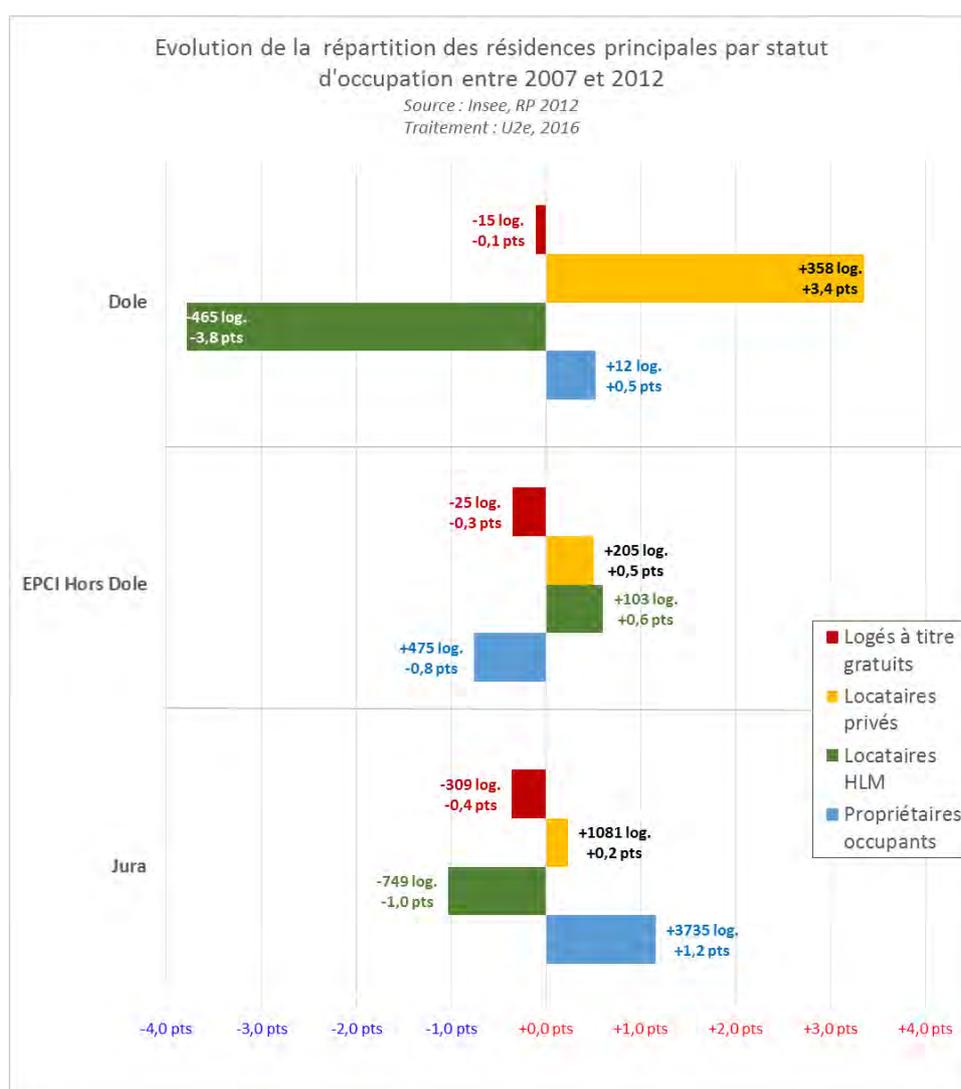
Le nombre de résidences principales a progressé d'environ 650 unités entre 2007 et 2012. Cette progression est en réalité un solde entre démolition et production de logements.

En effet, le territoire a connu une importante opération de renouvellement urbain dans le quartier du Mesnils-Pasteur à Dole, qui a engagé la démolition de 463 logements locatifs sociaux et a conduit au recul du parc locatif social. Le projet de rénovation urbaine n'a pas reconstitué au « un pour un » les logements démolis, et une partie de la reconstruction s'est opérée à l'extérieur de la ville-centre (Tavaux, Damparis, Saint-Aubin, Peseux, Champvans, Menotey) pour rééquilibrer une offre fortement concentrée dans certains quartiers de Dole.

Ces démolitions ont été par ailleurs compensées à Dole dans le sens d'une diversification de l'offre par la mise en service de nouveaux logements locatifs (soit par construction de logement, soit par remise sur le marché de logements vacants). En conséquence, le parc locatif privé a augmenté de près de 360 logements. Au final, la part de logements locatifs, privés et publics cumulés, reste stable.

Dans le reste de l'agglomération, le nombre de résidences principales a progressé, en cohérence avec les dynamiques de construction mesurées sur la même période :

- **+300 unités locatives, aux deux-tiers relevant de la filière privée** : le parc locatif progresse dans des proportions significatives au sein de l'offre de logement.
- **+ 475 logements occupés par les propriétaires occupants**. Cette progression, rapportée à l'ensemble du stock, a été moins rapide que celle du parc locatif, et s'accompagne d'un léger recul de l'offre en accession au sein des résidences principales.

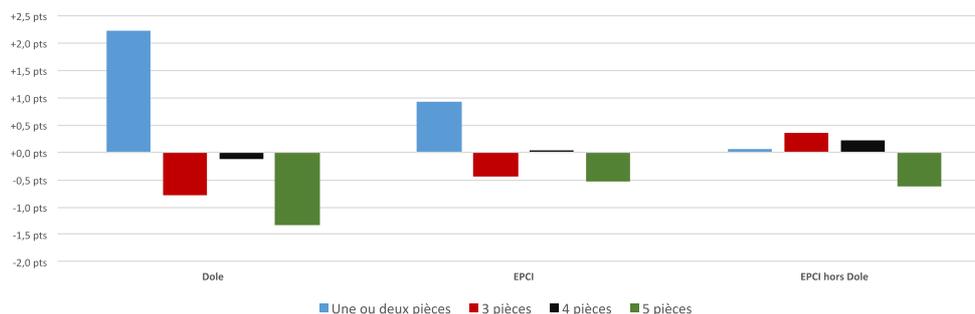


Cette progression du parc locatif s'accompagne d'une hausse sensible du nombre de petits logements dont on peut interroger le positionnement au regard du développement de la vacance dans les petits logements, notamment dans le centre de Dole au cours de la même période.

Les données Filocom attestent également du développement du secteur locatif privé dans l'agglomération, mais font état d'une moindre augmentation du nombre de logements locatifs privés, notamment à Dole. Construites à partir des informations collectées par l'administration fiscale, les données Filocom ne permettent souvent pas de recenser de manière fiable les logements locatifs sociaux, qu'elles comptabilisent comme des logements locatifs privés. Il semble

que ce soit le cas dans le Grand Dole et que le processus de rééquilibrage de l'offre locative vers le parc privé soit nettement sous-évalué par ces sources statistiques.

Evolution des résidences principales par taille de logement entre 2007 et 2012, d'après l'INSEE, RGP 2012



Bien qu'elles ne comptabilisent qu'imparfaitement les logements locatifs sociaux et doivent être interprétées avec précaution, les données Filocom fournissent des informations sur les évolutions de l'occupation du parc entre 2005 et 2013 et d'expliquer l'origine du développement du parc locatif privé dans le territoire :

Répartition du parc de logements locatifs privés en 2013 selon la nature de leur occupation en 2005

Occupation en 2005	Nombre de logements locatifs privés en 2013	Poids dans le parc locatif privé en 2013	Contribution au développement du parc locatif privé entre 2005 et 2013
Locatif privé	3 113	57,0%	
Logements construits entre 2005 - 2013	799	14,6%	34,0%
Propriétaires occupants	568	10,4%	24,2%
Logements vacants	511	9,4%	21,8%
Restructurations	276	5,1%	11,8%
Autres	194	3,6%	8,3%
Total	5 461	100,0%	

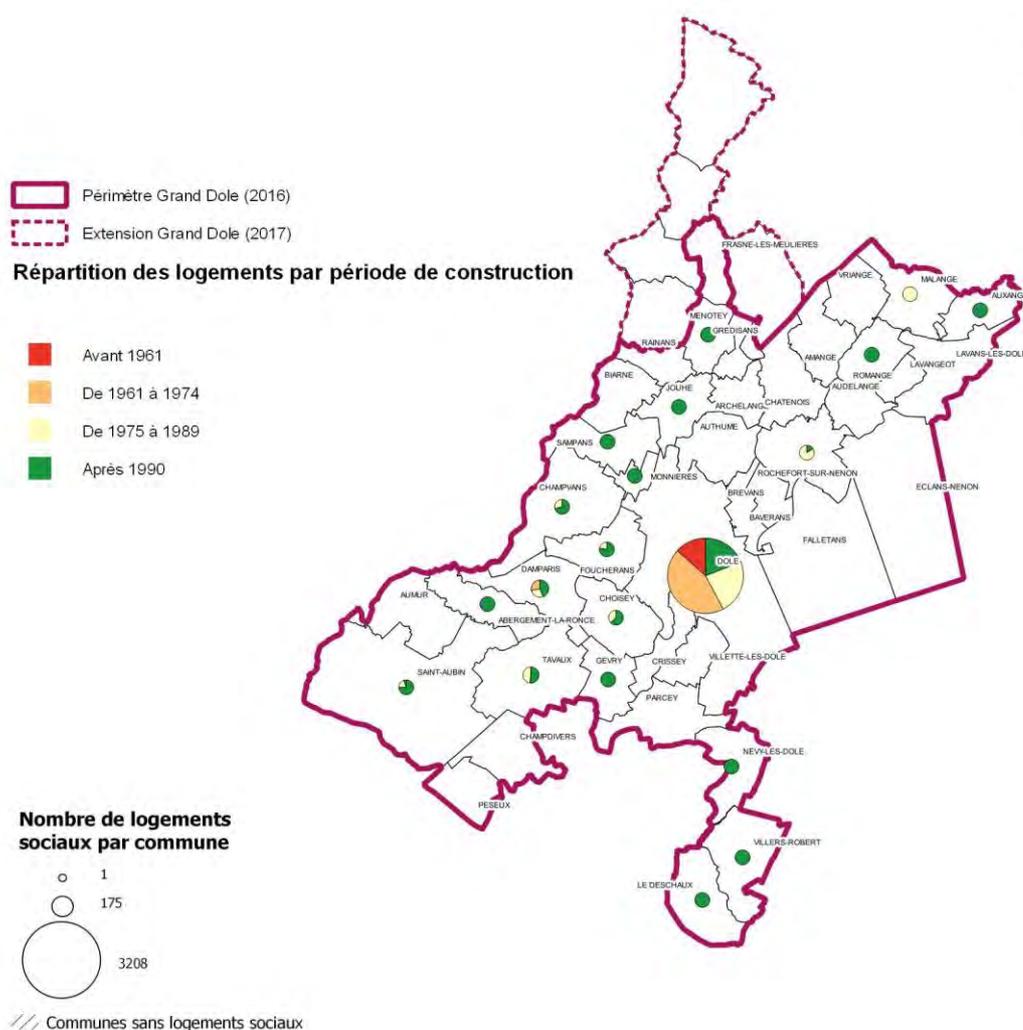
Source : Filocom 2013

Parmi les 5.461 logements locatifs privés que compte le territoire, seuls 57% l'étaient déjà en 2005. Le développement de l'offre résulte pour un tiers de la production de logements neufs et pour un quart du passage de logements de la propriété occupante à la location. Le nombre important de logements privés vacants en 2005 aujourd'hui loués, qui représentent plus de 20% de l'augmentation du nombre du parc locatif privé ne doit pas être interprété comme un volume net de logements remis sur le marché, mais plutôt comme une illustration de la rotation importante qui existe au sein du parc locatif. A titre de comparaison, 722 logements locatifs privés en 2005 étaient vacants en 2013 : le solde de ces deux mouvements suggère que le développement de la vacance résulte de l'inoccupation d'un nombre croissant de logements auparavant loués.

2.2. Une offre sociale encore concentrée à Dole, mais engagée dans une dynamique de renouvellement et de diversification, qui accueille les ménages les plus fragiles de l'agglomération

85% des logements sociaux de l'agglomération sont situés à Dole

Répartition des logements sociaux par année de mise en service, d'après RPLS 2015



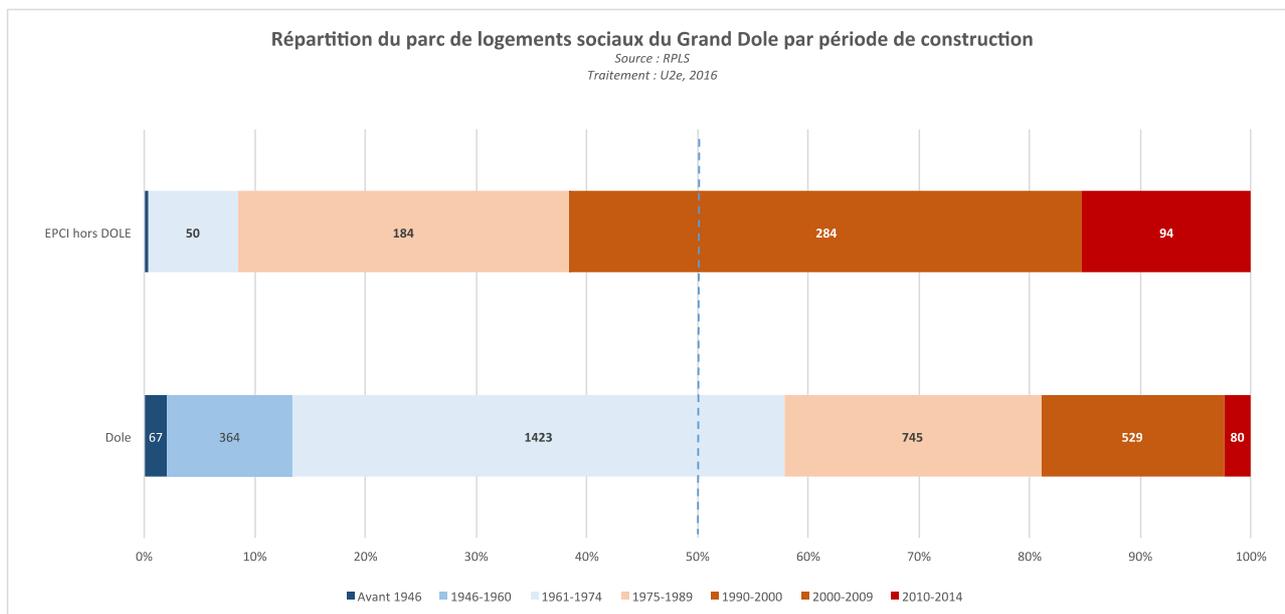
Selon l'enquête RPLS, le Grand Dole compte 3.823 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2015. 5 bailleurs se partagent le parc social, les deux principaux bailleurs étant l'OPH du Jura et Grand Dole Habitat.

84% de l'offre est localisée à Dole, qui compte 3.208 logements locatifs. Damparis et Tavaux sont les deuxièmes pôles locatifs publics du Grand Dole, avec respectivement 175 et 145 logements, rassemblant ainsi 8,4% du stock de l'agglomération. Il convient d'ajouter à cette offre publique 174 logements locatifs privés conventionnés avec les aides de l'ANAH, répartis de façon relativement diffuse dans le territoire (100 logements à Dole et 21 à Tavaux, les 53 restants étant localisés dans 23 communes).

Les nouvelles mises en service vont dans le sens d'un rééquilibrage, et contribuent à la progression du parc locatif mise en évidence ci-avant : 56% des logements produits entre 2010 et 2014 l'ont été à l'extérieur de Dole. Sur les 455 logements construits entre 2000 et 2015, 197 l'ont été à l'extérieur de la ville-centre.

Deux communes sont soumises aux obligations de la loi Solidarité et Renouvellement urbains au regard du seuil démographique des 3.500 habitants : Dole et Tavaux. La commune de Tavaux n'atteint pas le seuil de 20% requis par la loi.

Un logement social sur deux du Grand Dole a été construit avant les premières réglementations thermiques



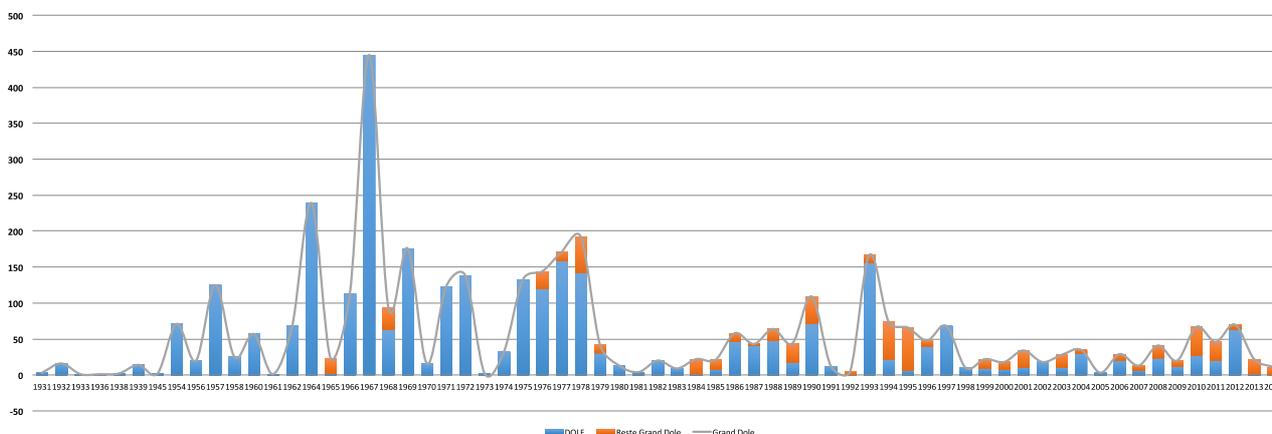
La cartographie et le graphique ci-avant confirment la relative jeunesse du parc locatif implanté dans les communes périurbaines et rurales, en dehors des pôles de Dole, de Tavaux et de Damparis.

En revanche, le parc locatif social de Dole est vieillissant : plus de la moitié du parc a été construite il y a plus de 40 ans, ce qui correspond à la fin de cycles techniques qui appellent un réinvestissement pour renouveler une partie des composantes du bâtiment. Ce patrimoine représente le segment de l'offre sociale le plus déperditif sur le plan thermique.

Enfin, en 2021, c'est un logement sur trois qui aura plus de 40 ans. Les besoins en réhabilitation sont donc aujourd'hui clairement identifiés, pour répondre à trois enjeux :

- Qualité thermique ;
- Remise aux normes ;
- Accessibilité et adaptation au vieillissement de la population.

Répartition des logements sociaux par année de mise en service, d'après RPLS 2015

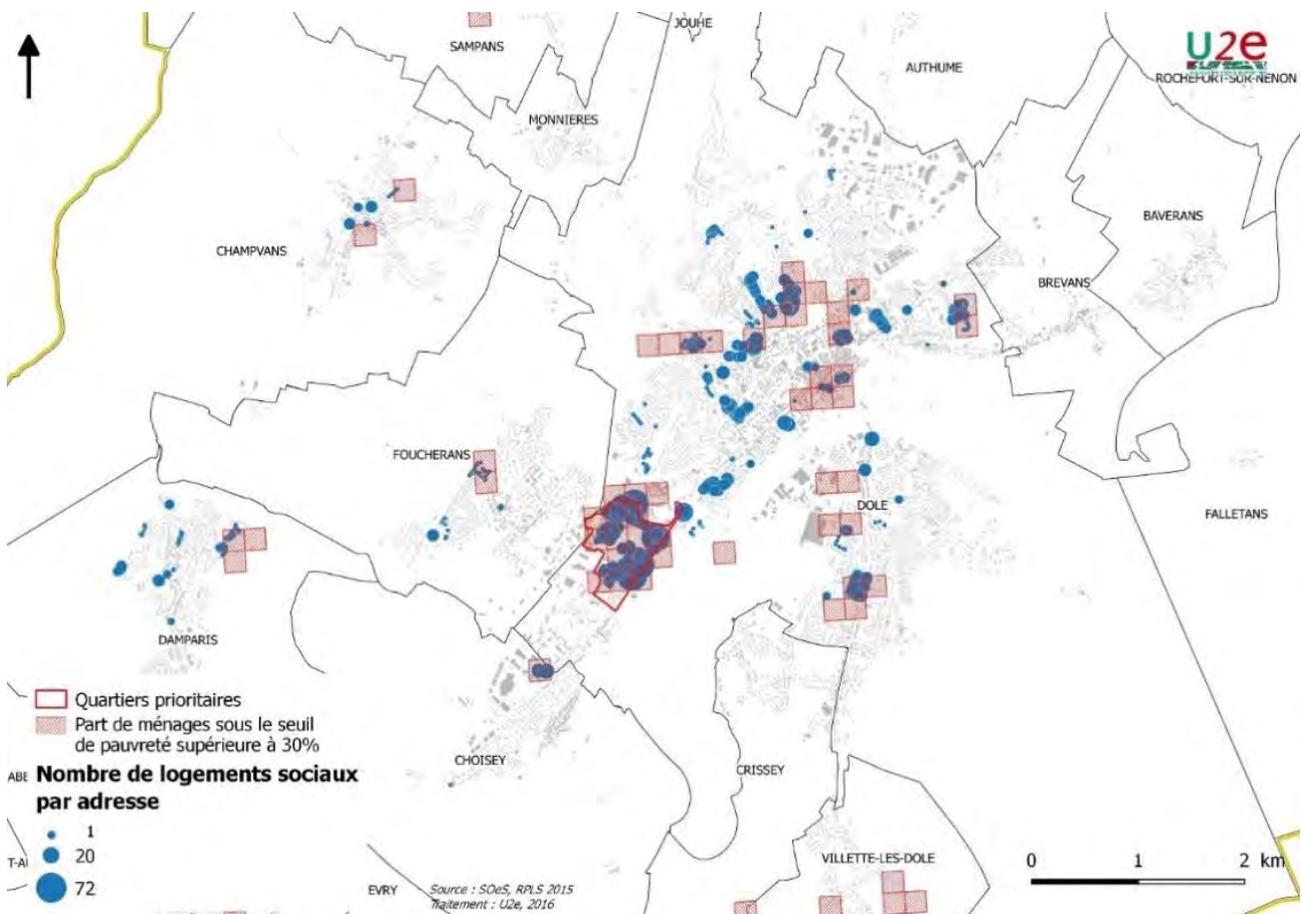


Une spécialisation du parc social dans l'accueil des ménages les plus fragiles

Si la vacance reste modérée à l'échelle du Grand Dole (1,1%), elle est plus développée dans les patrimoines de la reconstruction, qui semblent perdre en attractivité, notamment dans le secteur prioritaire de la politique de la Ville, aux Mesnils-Pasteur.

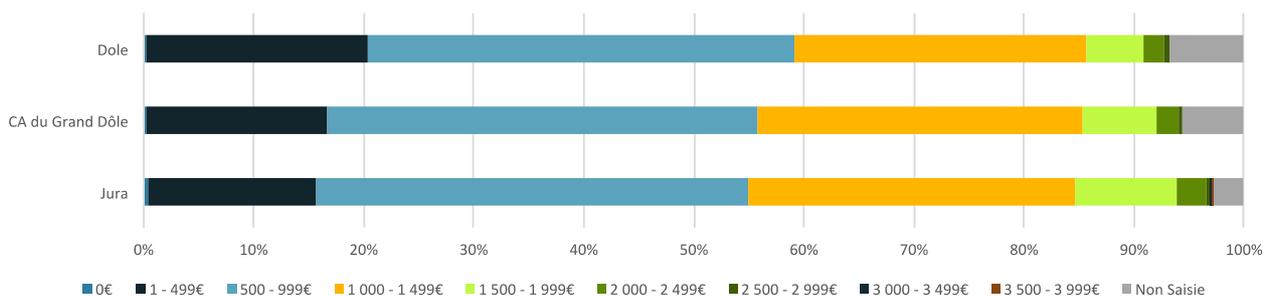
Le PRU des Mesnils-Pasteur a permis la réhabilitation de 700 logements et le renouvellement de 463 logements. La transformation du quartier a été engagée, mais n'est pas aboutie. La nouvelle contractualisation avec l'ANRU, au titre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, permettra de poursuivre la politique de renouvellement urbain pour restaurer l'attractivité du quartier d'habitat social. Il s'agit notamment de requalifier le secteur Descartes, non traité par le précédent programme, de mener des interventions patrimoniales sur les programmes qui n'ont pas encore bénéficié d'opérations de réhabilitation et de résidentialisation, et poursuivre la diversification de l'offre.

La carte ci-dessous montre que les ménages les plus pauvres de Dole occupent les logements sociaux anciens de la commune. Les loyers, plutôt bas, solvabilisent des ménages à très faibles ressources, dont le profil se fragilise au fil des attributions. Si cette fragilisation n'est pas spécifique au Grand Dole et s'observe nationalement, elle interroge toutefois sur les équilibres sociaux, à l'heure où le relogement induit par la rénovation urbaine doit être vecteur de mixité et de diversité sociale au sein des quartiers.



A cet égard, les politiques de réhabilitation sont un levier de la mixité sociale : elles permettent le maintien d'une offre à bas loyer dans le territoire, tout en améliorant sa qualité et son attractivité. Mais elles s'inscrivent dans une stratégie plus globale de renouvellement d'une partie du parc social, qui repose sur la vente de patrimoine, la restructuration, voire la démolition-reconstruction du parc, l'acquisition-amélioration de logements vacants, et la mise en service de produits adaptés aux attentes.

Répartition des ménages demandeurs par tranche de revenus par unité de consommation

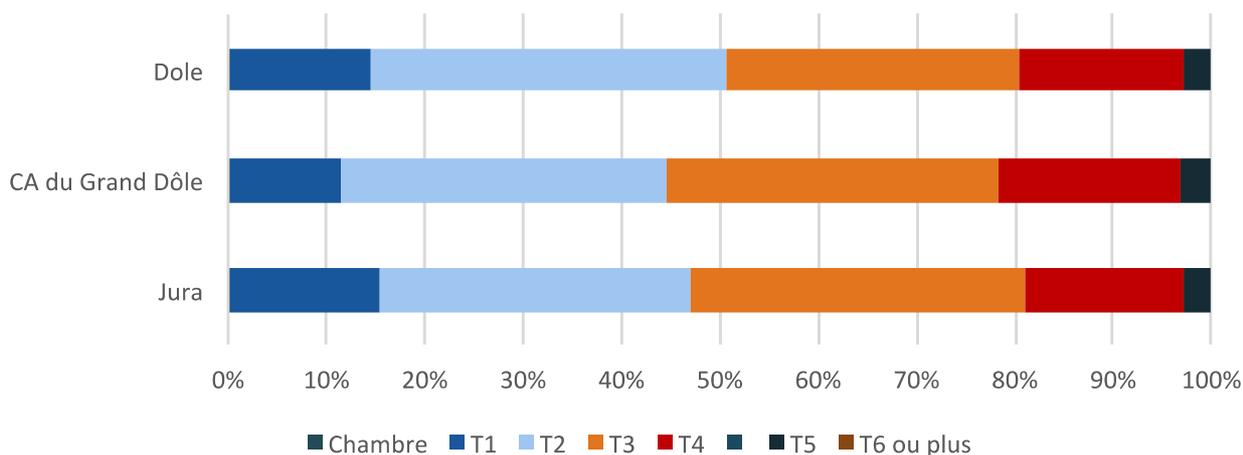


Source : SNE, état au 31 décembre 2015

Les demandeurs disposent en effet de niveaux de ressources faibles : plus de 50% d'entre eux présentent des revenus par unité de consommation mensuels inférieurs à 1000€ par UC, proche du seuil de bas revenus.

Cette proportion atteint 60% à Dole. Les ménages relevant des plafonds PLAI représentent 77% des demandeurs, contre 57% à l'échelle du Jura (et 63% à l'échelle nationale).

Répartition des demandes de logements sociaux par type



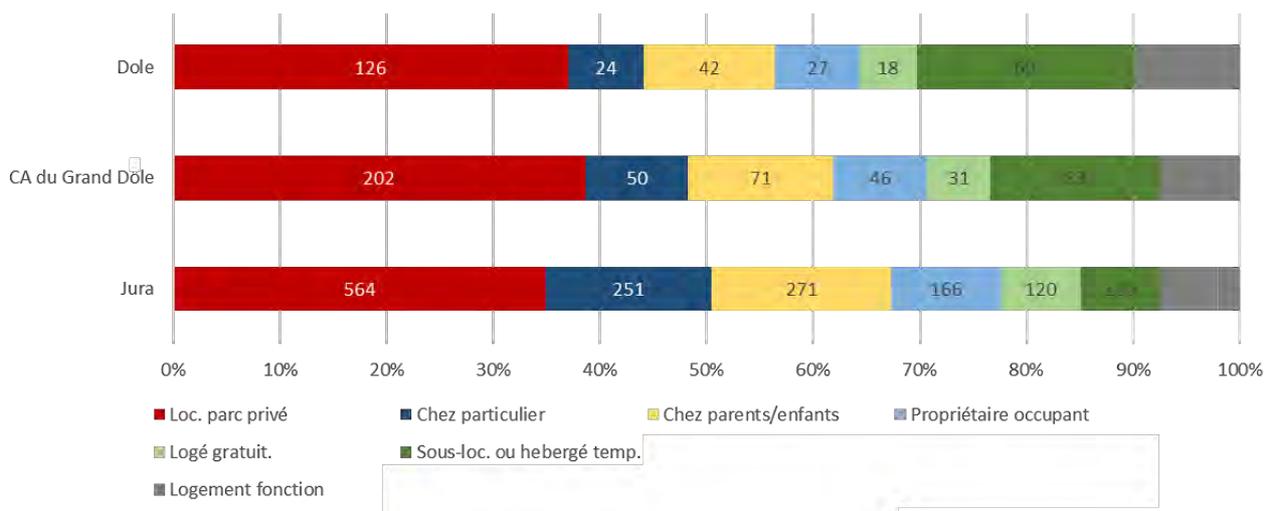
Source : SNE, état au 31 décembre 2015

Près de 45% des demandes portent sur des logements d'une ou deux pièces (plus de 50% à Dole), en net décalage avec la structure du parc locatif social, qui compte moins de 20% de T1/T2. En dehors de Dole, la part de demande de logements familiaux est plus élevée. Elle demeure toutefois très inférieure à la part de logement de 4 pièces et plus disponible dans le parc.

Le premier motif de demande d'un logement social est le fait de ne pas disposer de son propre logement, ce qui suggère que malgré des niveaux de prix faibles dans le parc locatif privé, des ménages connaissent des difficultés à accéder à un logement indépendant, ce que confirment les bailleurs sociaux, qui indiquent notamment que les jeunes décohabitants ne parviennent pas toujours à se loger et se tournent alors vers l'offre publique.

La demande de logements sociaux provient en premier lieu de ménages qui vivent dans le parc locatif privé. Cette proportion est plus élevée parmi les demandeurs extérieurs à la ville-centre. Les demandeurs sont en revanche plus nombreux à être sous locataires d'un logement à Dole

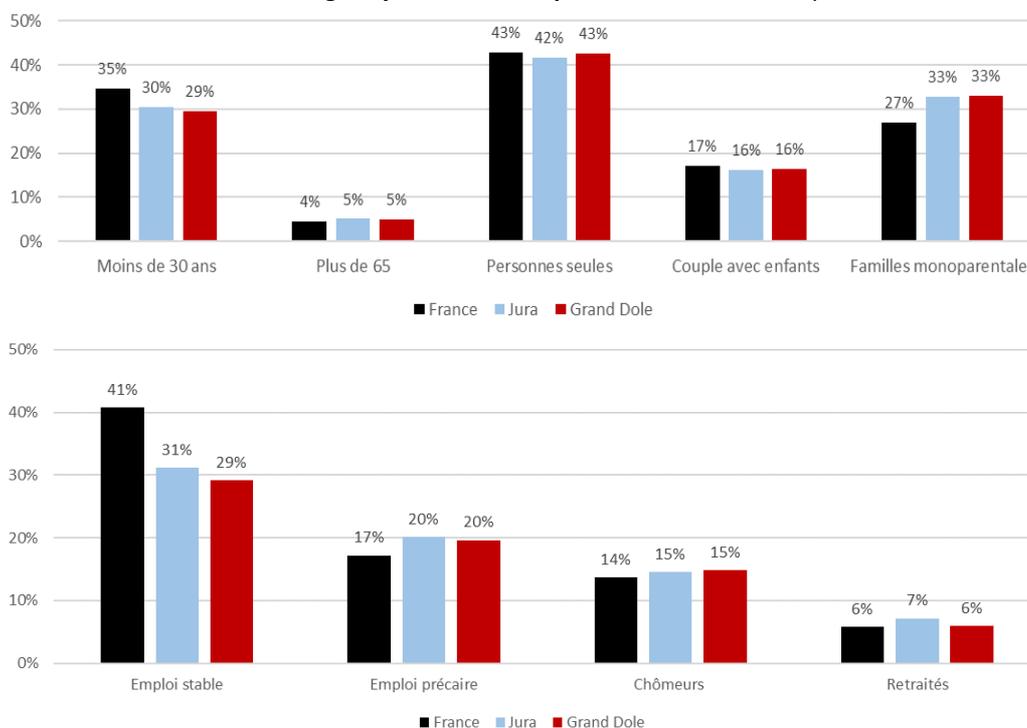
Situation des demandeurs de logements sociaux



Le parc social accueille en premier lieu des ménages fragiles économiquement, composés d'une seule personne ou d'un parent seul avec ses enfants

Le graphique suivant propose un aperçu synthétique du profil des ménages ayant accédé au parc social en 2015 dans l'agglomération, comparé aux références jurassienne et nationale. Dans le Grand Dole comme aux échelles de références, le parc social accueille en premier lieu des ménages d'une seule personne et des jeunes. Le territoire se distingue toutefois par une proportion supérieure de familles monoparentales parmi les ménages entrants, et une moindre part de jeunes de moins de 30 ans.

Profil des ménages ayant accédé au parc social en 2015, d'après SNE



Le profil des demandeurs à partir de leur situation dans l'emploi atteste également de la moindre proportion de ménages ayant un emploi stable parmi ceux qui logent dans le parc social et une proportion plus élevée d'emplois précaires.

Un accès au parc social faiblement tendu...

Répartition par communes des demandes de logements sociaux en 2015

	Nombre de demandes de LLS en 2015	Part dans la demande totale de l'agglomération	Nombre de ménages en 2013	Part indicative de ménages ayant fait une demande
CA du Grand Dole	522	100,0%	23 480	2,2%
Dole	340	65,1%	11 405	3,0%
Tavaux	77	14,8%	1 831	4,2%
Foucherans	28	5,4%	882	3,2%
Damparis	22	4,2%	1 185	1,9%
Rochefort-sur-Nenon	13	2,5%	254	5,1%
Sampan	11	2,1%	405	2,7%
Autres	31	5,9%	7 517	0,4%

Source : Fichier de la demande, traitement U2e 2016

Plusieurs indicateurs permettent de qualifier l'accès au parc social comme peu contraint :

- Selon le Système National d'Enregistrement de la demande, 522 demandes étaient actives fin 2015, et représentent 32% des demandes à l'échelle du département. Cette demande a légèrement diminué au cours de l'année. 336 attributions ont été réalisées au cours de l'année 2015, le rapport demande / attribution est donc favorable (1,5 demandes pour une attribution). 87% des demandes ont été satisfaites dans un délai inférieur à 1 an.
- Le délai d'attribution moyen est de 4 mois, contre 12 mois à l'échelle nationale, et ¼ des ménages locataires ont intégré leur logement il y a moins de deux ans. La mobilité observée dans le parc locatif privé se vérifie dans le parc locatif social, pour des raisons équivalentes : la phase locative est de courte durée, et précède un projet d'acquisition favorisé par des prix de marché abordables.

Si l'accès est peu tendu, les indicateurs de gestion restent dans les moyennes de référence. La mobilité est à 11%, soit une capacité d'attribution d'environ de 400 logements. La vacance commerciale est 1,1%, soit 43 logements vacants, auxquels s'ajoutent 90 inoccupés pour raison technique.

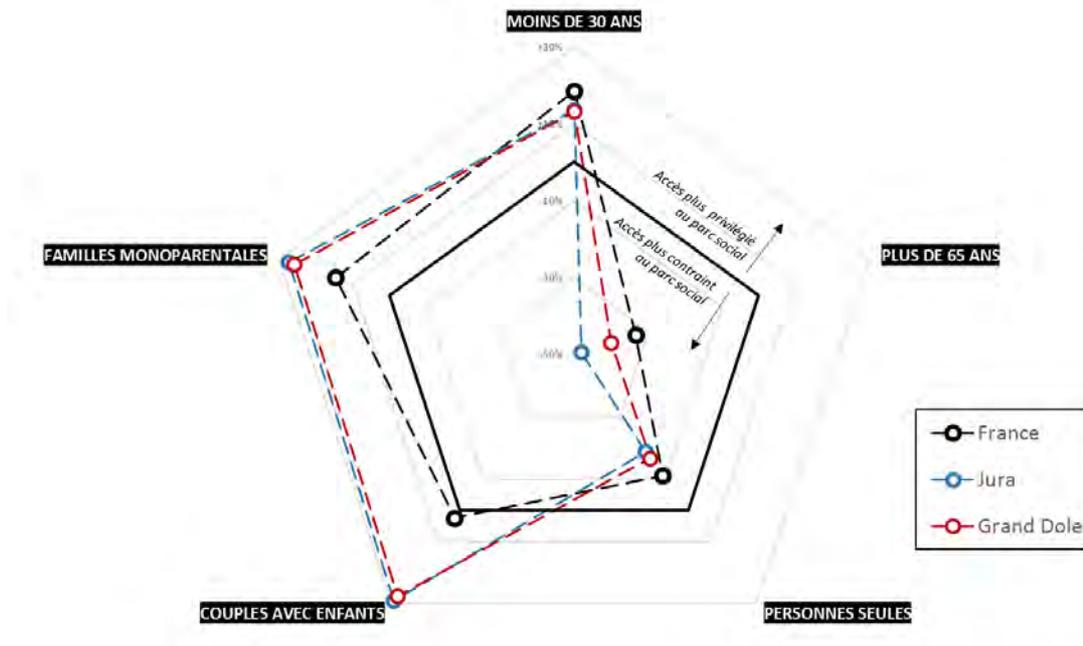
Le loyer moyen est à 4,22 € / m², et présente un écart significatif avec le parc privé (7,5 €/m²). Et les deux tiers des ménages sont éligibles au parc social. Le marché locatif semble à l'équilibre, l'offre rencontrant une certaine demande. Si les programmes anciens peuvent perdre en attractivité, les programmes récents et individuels restent attractifs.

L'absence de tension ne signifie néanmoins pas absence de marché.

...bien que l'accès au parc social apparaisse toutefois un peu plus difficile pour les personnes seules ou âgées

Le graphique ci-après représente le rapport entre la part d'un type de ménages dans les demandes de logements sociaux et la part de ce même type dans les attributions. Par exemple, dans la part des couples avec enfants dans les attributions de logements est supérieure de 30% à leur part dans les demandes enregistrées : on peut en déduire qu'ils bénéficient d'un accès plus prioritaire au parc social. A l'inverse les personnes seules, sont nettement sous représentées dans les attributions par rapport à leur poids dans les demandes.

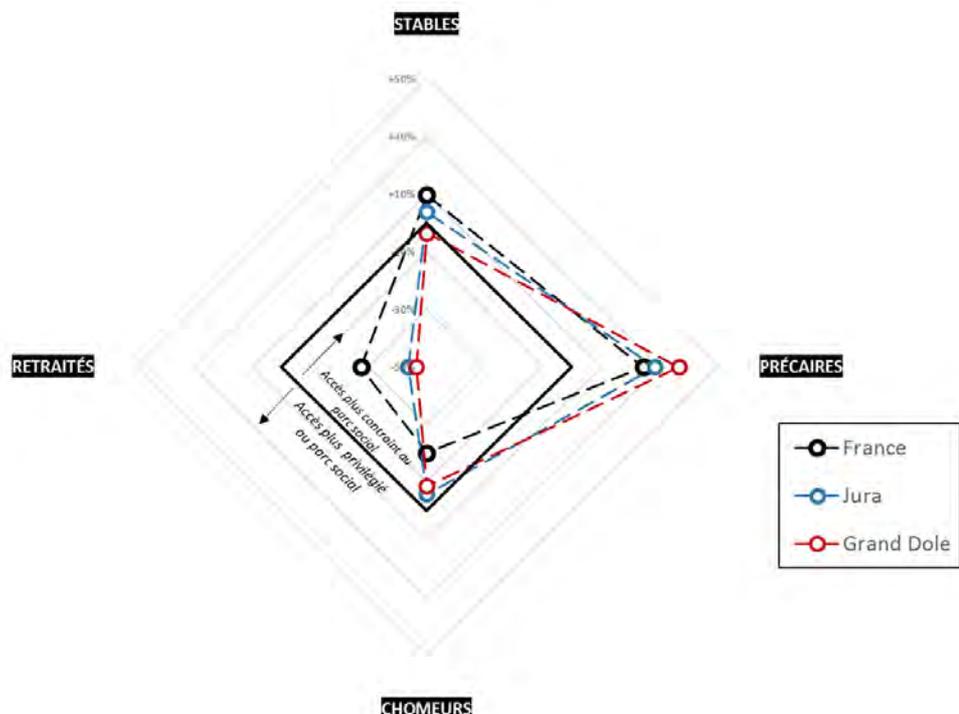
Types de demandeurs et accès au parc social



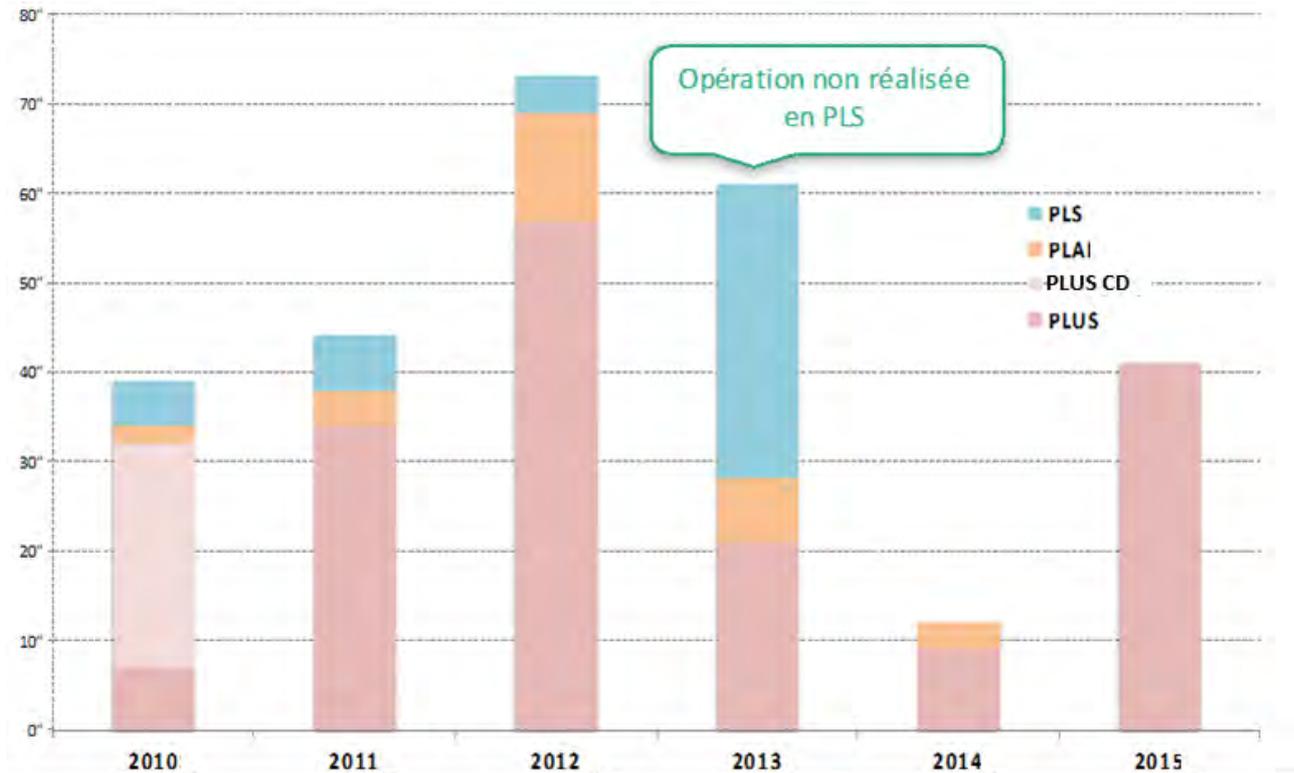
Il met en évidence un meilleur accès au logement social des couples avec enfants, des familles monoparentales et des jeunes de moins de 30 ans : ces ménages voient leur demande aboutir favorablement plus fréquemment, un phénomène qui s'observe également à l'échelle jurassienne.

A l'inverse, pour les personnes âgées ou les ménages d'une seule personne, les demandes aboutissent moins fréquemment, parce que leurs demandes sont jugées moins prioritaires, mais peut également s'expliquer par un taux de refus plus élevé des logements qui leur sont proposés, le parc social de l'agglomération ne répondant pas à leur attente.

Le graphique ci-dessous propose une approche identique, à partir de la situation dans l'emploi des ménages ayant demandé un logement social. Il met là encore en évidence l'accès prioritaire des ménages précaires au parc de logements locatifs publics.



Bilan de la production de logement social ces dernières années



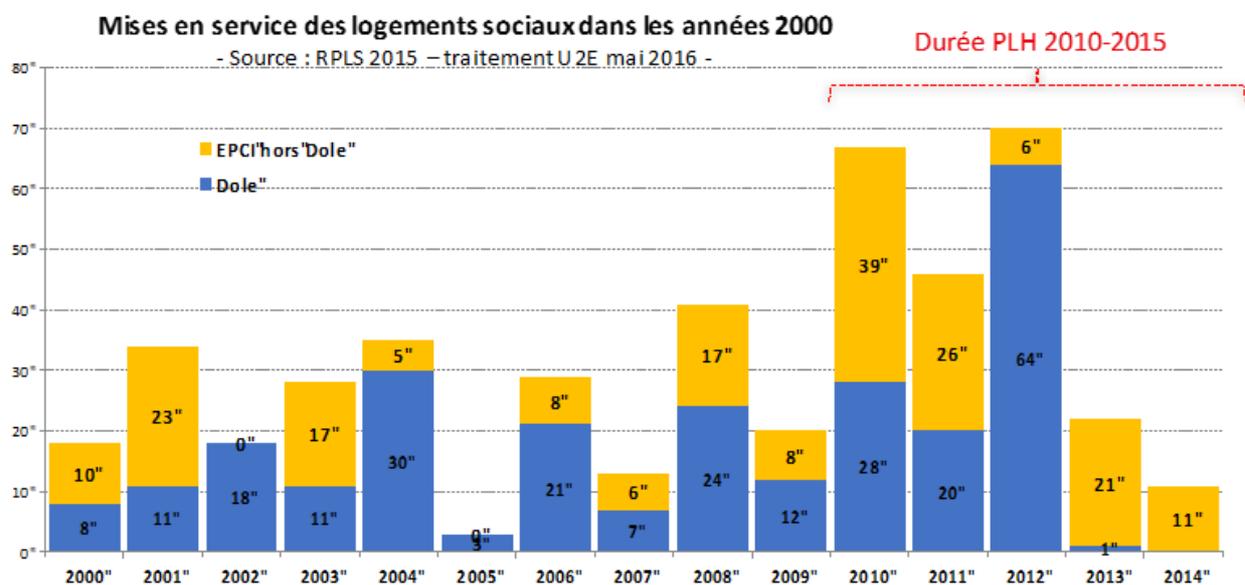
Entre 2010 et 2015, 270 logements ont fait l'objet d'une décision de financement hors ANRU. Le PLS pèse sur les statistiques, mais il correspond à une opération qui n'a finalement pas été réalisée. Mais si l'on enlève cette opération, l'objectif du PLH est néanmoins atteint ; le PLH 2010-2015 préconisait la production de 210 logements hors reconstitution ANRU.

63% des logements sont des PLUS.

Le PLA1 est minoritaire dans programmation, alors même que le PLH fixe un objectif de 30% de PLA1.

Les données de programmation sont à confronter à la réalité des mises en service.

Entre 2010 et 2014, selon RPLS, 216 logements sociaux ont été effectivement **mis en service** (*reconstitution ANRU incluse*).



Les agréments 2015 devraient nuancer la baisse observée en 2013 et 2014.

La localisation des mises en service va dans le sens du rééquilibrage porté par l'action 3 du PLH : près de la moitié des mises en service entre 2010 et 2014 l'ont été à l'extérieur de la ville-centre.

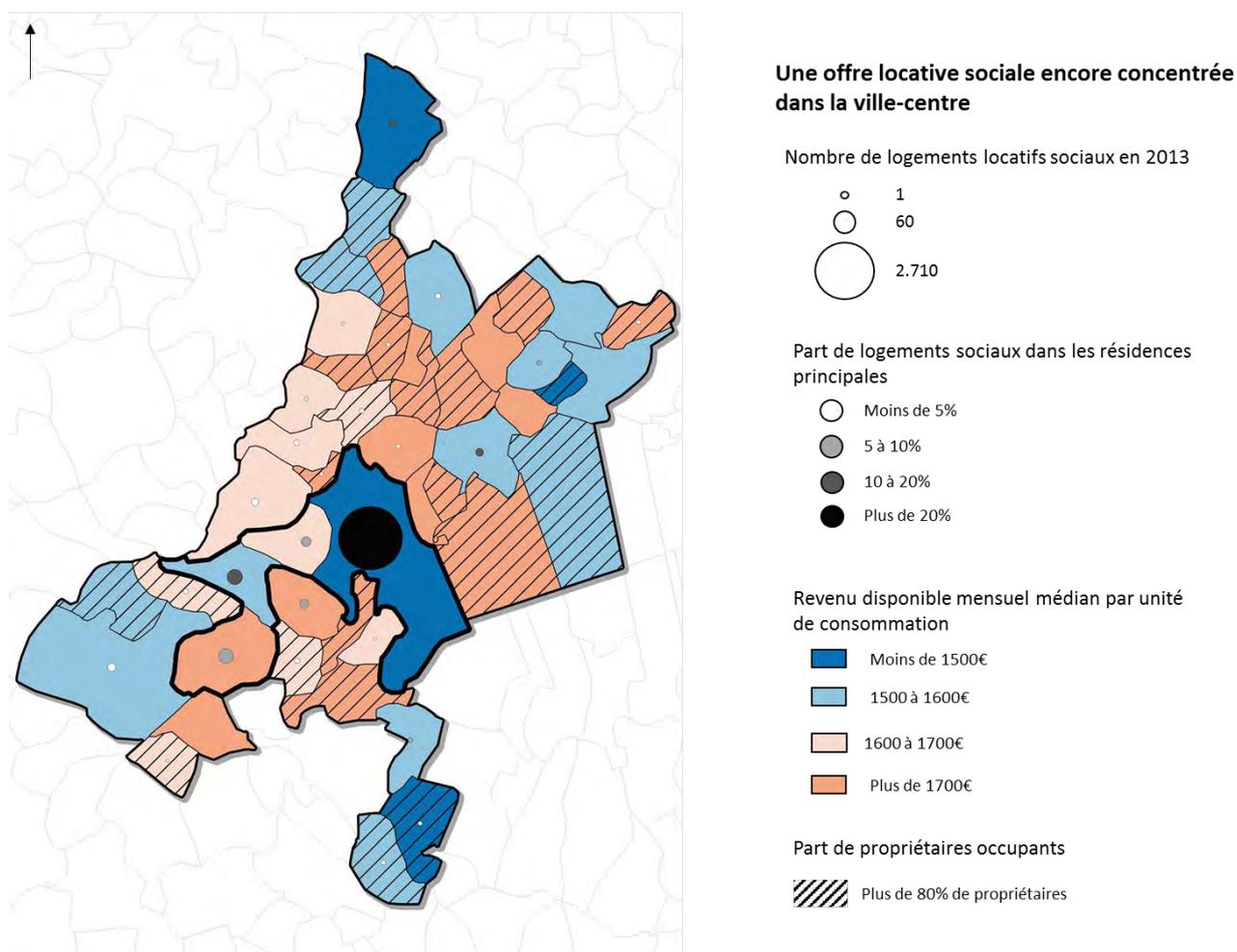
Il convient d'ajouter au bilan de la production locative sociale les conventionnements effectués dans le cadre de l'OPAH (96 dossiers PB conventionnés). L'objectif de 75 logements conventionnés a été largement atteint.

La commune de Tavaux fait parmi des communes considérées comme déficitaires en logements locatifs sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU pour la période 2017-2020. Le parc de la ville compte 194 logements locatifs sociaux et devrait en construire 165 pour respecter l'objectif de 20% de logements sociaux, dont 80 d'ici fin 2020. Le principe de mutualisation avait été retenu dans le cadre du précédent PLH. Les évolutions réglementaires récentes auront très certainement un impact sur le périmètre local d'application de la loi SRU.

Enfin, les **démolitions-reconstructions** du PRU des Mesnils-Pasteur ont été réalisées. Sur les 468 logements démolis, 250 ont été reconstitués, 160 à Dole, 60 à l'extérieur de la Ville.

Ce PRU devrait connaître des suites : il a été en effet retenu parmi les 200 quartiers d'intérêt régional du NPNRU. L'intervention devrait se concentrer sur le secteur Descartes qui n'a pas bénéficié directement du premier PNRU. Elle ciblera en particulier plusieurs copropriétés particulièrement fragiles et poursuivra l'amélioration des espaces publics et des équipements.

En synthèse sur le parc social :



- Dans un contexte de marché détendu, le parc social de l'agglomération joue pleinement son rôle d'accueil des ménages les plus modestes et les plus fragiles : les ménages précaires et disposant de revenus limités bénéficient d'un accès rapide au parc locatif social.
- L'accès est relativement plus tendu pour les publics jugés moins prioritaires ou dont les besoins ne sont pas en adéquation avec le profil du parc de logements sociaux. Ce constat concerne en premier lieu personnes âgées et les personnes seules dont les demandes sont moins souvent satisfaites ou qui refusent les logements qui leur sont proposés.
- Si la demande sociale émane pour les deux tiers des ménages Dolois, une précarité plus diffuse existe également dans le reste de l'agglomération (Tavaux, Rochefort-sur-Nénon). De plus, la concentration des demandes dans la ville à Dole doit être relativisée : dans le Grand Dole comme dans de nombreux territoires, les besoins s'expriment en premier lieu là où les ménages savent qu'ils ont une chance de voir leur demande de logements aboutir. L'augmentation du nombre de demande enregistrées dans certaines communes ayant lancé des opérations de construction de logements locatifs sociaux (Tavaux, Rochefort-sur-Nénon) témoigne d'ailleurs de ce phénomène.
- Enfin, un décalage croissant s'installe entre la demande, qui porte pour moitié sur des petits logements, et la structure du parc social de l'agglomération. Il devrait s'accroître encore au cours des années à venir, si les dynamiques migratoires observées dans l'agglomération se poursuivent et sous l'effet du vieillissement de la population installée. Par ailleurs, le constat de l'inadéquation d'une partie du parc avec l'accueil des personnes âgées est partagé par les bailleurs sociaux qui, face aux perspectives de vieillissement de rapide de la population de l'agglomération dans les années, ont lancé des programmes d'adaptation des logements et de renforcement de l'accessibilité de leur parc.

2.3. Focus sur les problématiques spécifiques au parc de logements privés

La vacance s'est fortement développée dans le parc privé depuis le milieu des années 2000, mais demeure circonscrite au centre ancien de Dole

Les premiers éléments de caractérisation du phénomène de vacance ont montré que c'était à Dole qu'elle était la plus élevée et qu'elle avait le plus augmenté. L'analyse des données RPLS ont révélé un faible taux de vacance dans le parc social : c'est dans le parc privé que se concentre le phénomène. Les données fiscales corroborent ce constat : 95% de la vacance concerne le parc privé.

La vacance touche principalement les petites typologies anciennes dans le collectif...

A Dole, comme dans le reste de l'agglomération, la vacance est faible dans le parc de logements individuels, en particulier à Dole, où elle est inférieure à celle mesurée dans le parc individuel dans le reste de l'agglomération. En revanche, le parc collectif, concentré au ¾ à Dole, enregistre une vacance plus élevée.

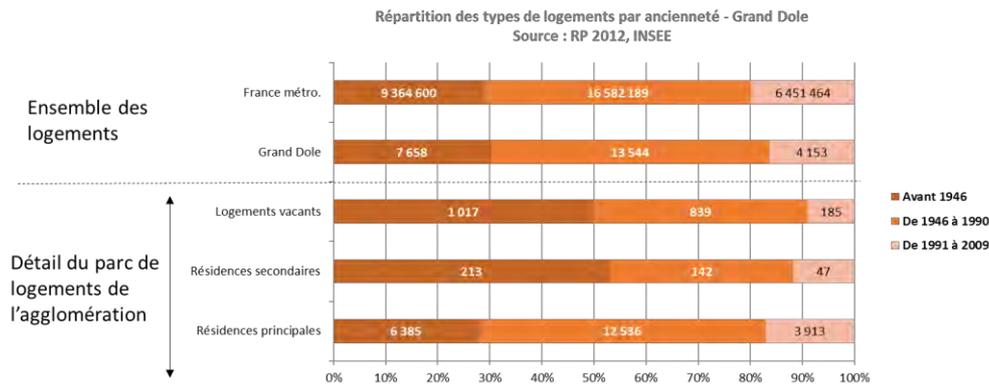
Taux de vacance dans le parc de logements par type de bâti en 2015

	Grand Dole			Dole		
	Nombre de vacants	Nombre de logements	Taux de vacance	Nombre de vacants	Nombre de logements	Taux de vacance
Appartements	1 571	11 668	13,46%	1 246	9 087	13,71%
Maisons	883	16 865	5,24%	224	4 882	4,59%
Nombre de logements	2 454	28 533	8,60%	1 470	13 969	10,52%

Source : DGFIP, Majic 2015

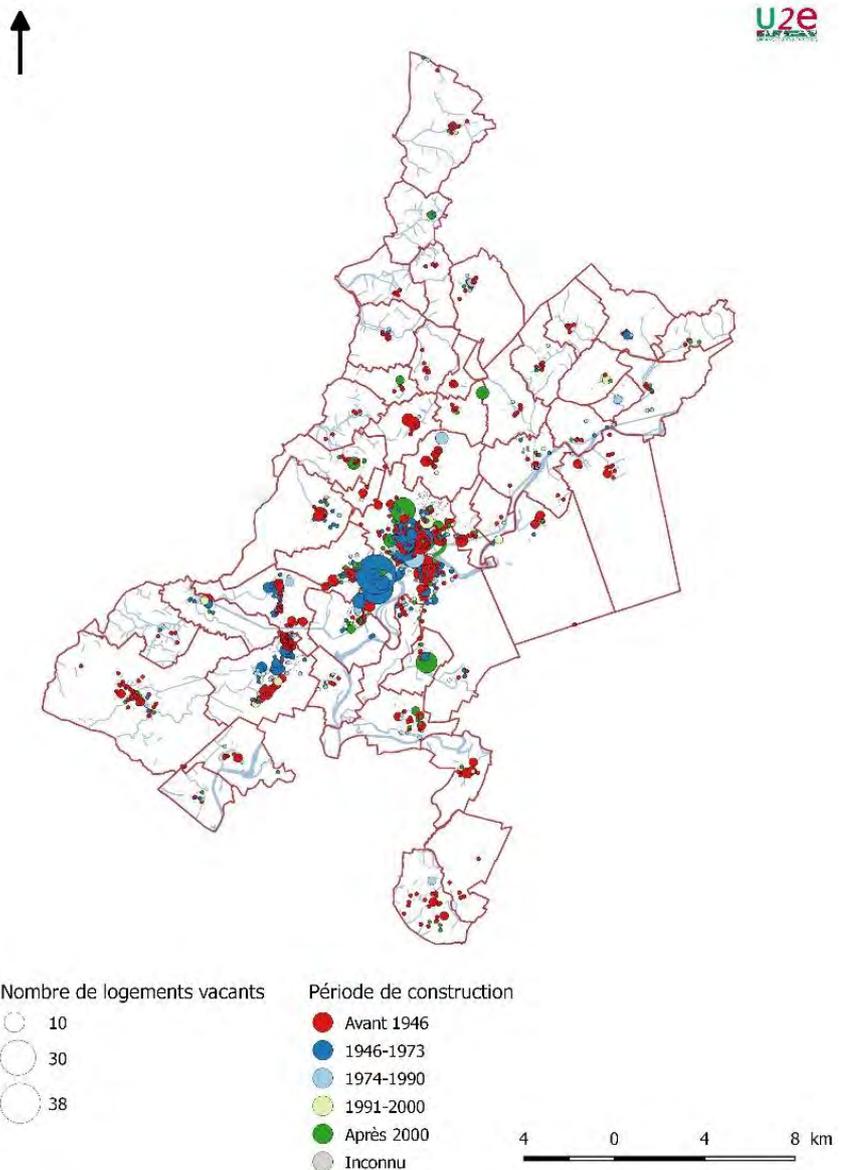
La segmentation du parc en fonction de l'ancienneté montre que près de la moitié du parc vacant a été construit avant 1946 :

Ancienneté du parc par segments de logement en 2013, d'après l'INSEE RP 2012



La carte ci-contre localise les logements vacants dans l'agglomération par époque de construction. La vacance est concentrée à Dole et dans parc ancien du cœur urbain de territoire.

Nombre de logement vacants par année de construction, d'après DGFIP - MAJIC 2015



Les données MAJIC produisent des analyses très fines du parc de logements et de son occupation. On peut ainsi caractériser précisément l'offre collective à Dole et identifier quels logements sont vacants.

A Dole, deux appartements anciens sur trois comptent moins de 4 pièces : ce parc ancien concentre plus de la moitié de l'offre de T1/T2, contre et seulement ¼ de l'offre de logements de 4 pièces et plus.

Répartition du parc d'appartements par ancienneté et par type à Dole

	Avant 1946	1946-1973	1974-1989	1990-2000	Après 2000	ND	Total
STUDIO/T1	379	97	251	79	27	3	836
T2	903	307	156	55	141	18	1 580
T3	848	812	225	78	210	24	2 197
T4	762	1 333	406	64	134	15	2 714
T5	320	569	348	29	37	10	1 313
T6+	181	109	120	7	16	8	441
ND	6	0	0	0	0	0	6
Total	3 399	3 227	1 506	312	565	78	9 087

Source : DGFIP, Majic 2015

Le tableau suivant indique le niveau de vacance mesuré dans chacune de ces catégories de logements :

Taux de vacance dans le parc d'appartements de Dole, par type et par époque de construction

	Avant 1946	1946-1973	1974-1989	1990-2000	Après 2000	Total
STUDIO/T1	26,4%	10,3%	11,2%	17,7%	22,2%	19,0%
T2	25,7%	8,1%	9,6%	9,1%	12,8%	18,9%
T3	20,8%	6,9%	7,1%	7,7%	13,8%	13,0%
T4	18,5%	11,2%	7,4%	3,1%	11,2%	12,6%
T5	17,5%	5,8%	5,5%	0,0%	5,4%	8,4%
T6+	13,3%	9,2%	10,8%	28,6%	0,0%	11,3%
Total	21,5%	8,8%	8,0%	9,3%	12,4%	13,7%

Source : DGFIP, Majic 2015

C'est donc dans les petites typologies anciennes que la vacance est la plus élevée. Plus de 25% des logements anciens de moins de 3 pièces à Dole sont inoccupés, cette proportion est beaucoup plus faible dans les petits logements du parc plus récent.

Les typologies d'appartements plus familiales (T4 et plus grands) sont également plus fréquemment inoccupées dans le parc ancien, mais l'écart avec les logements plus récents est moins élevé. Les petits logements locatifs sont exposés à une plus forte rotation, ce qui augmente la vacance mesurée.

Elle s'explique surtout par l'accès à la propriété peu contraint dans l'agglomération, qui fait que les ménages ne s'installent pas durablement dans le parc locatif privé. Il est en effet possible d'accéder à la propriété à des mensualités équivalentes à un loyer dans le territoire (voir état du marché immobilier). Les petits logements sont des produits moins recherchés dans le marché de l'habitat et le parc social satisfait davantage les besoins locatifs pour les typologies intermédiaires et familiales.

... concentrées dans le centre ancien de Dole

Le parc de logements situés dans le Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) présente des caractéristiques bien particulières par rapport à celui du reste de Dole et de l'agglomération.

Il est composé d'un peu moins de 2.500 logements constitués quasi exclusivement d'appartements, qui représentent près de 25% de l'offre collective de Dole :

Parc de logements part type de bâti en 2015 (DGFIP, Majic)	Nombre de logements		
	Appartements	Maisons	
PSMV	2 442	95,3%	4,7%
Dole Hors PSMV	11 443	58,6%	41,4%
Dole total	13 885	65,1%	34,9%

80% des logements du PSMV ont été construits avant 1946, une proportion très nettement supérieure à celle observée dans le reste de la ville, où le parc de la reconstruction est très représenté.

Parc de logements par période de construction (DGFiP, Majic)

	Nombre de logements	Avant 1946	1946-1973	1974-1990	1991-2000	Après 2000
PSMV	2 442	79,4%	7,4%	4,4%	1,7%	5,9%
Dole Hors PSMV	11 443	24,2%	39,3%	21,7%	5,9%	8,4%
Dole total	13 885	33,9%	33,7%	18,6%	5,1%	8,0%

Enfin, il compte une proportion élevée de petites typologies : plus de 2 logements sur 3 comportent moins de 4 pièces, contre à peine plus d'un quart dans le reste de Dole.

Parc de logements par type (DGFiP, Majic)

	Nombre de logements	Studio/T1	T2	T3	T4	T5+
PSMV	2 442	15,7%	28,2%	24,4%	17,5%	14,1%
Dole Hors PSMV	11 443	4,1%	8,4%	16,5%	28,3%	42,7%
Dole total	13 885	6,2%	11,9%	17,9%	26,4%	37,7%

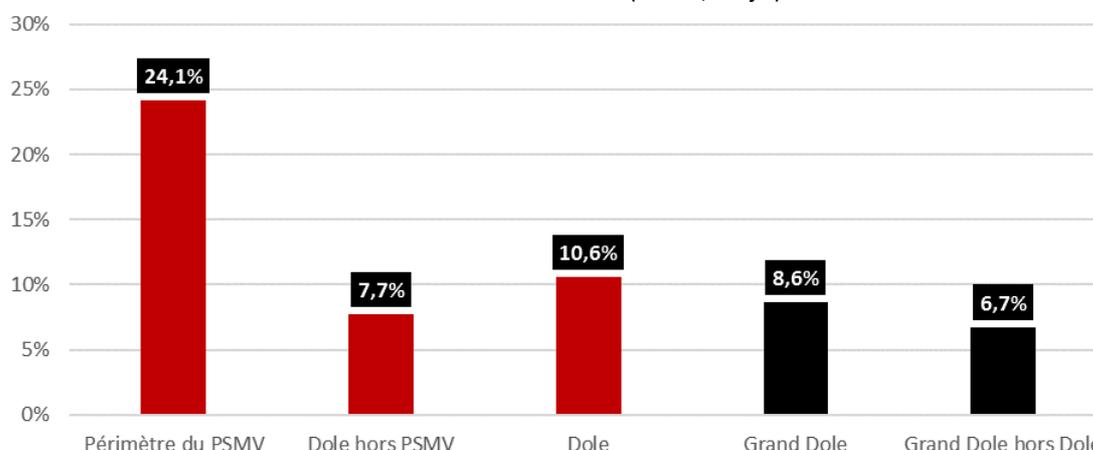
Ces caractéristiques orientent son occupation : 70% des logements occupés le sont par un locataires, c'est le cas d'un logement sur deux dans le reste de la commune (dont une proportion importante dans le parc social).

Parc de logements par statut d'occupation (DGFiP, Majic)

	Nombre de logements	Locataires	Propriétaires-occupants	Vacants	Autres
PSMV	2 442	52,6%	21,9%	24,1%	1,3%
Dole Hors PSMV	11 443	45,0%	44,9%	7,7%	2,3%
Dole total	13 885	46,4%	40,9%	10,6%	2,1%

Le secteur du PSMV se spécialise et concentre 40% des logements inoccupés à Dole et la vacance y atteint un taux élevé de 24,1% en 2015, une proportion 3 fois supérieure à ce qui est mesuré dans le reste de la commune. A Dole, en dehors du centre-ancien, la vacance est plutôt faible, à peine supérieure à celle mesurée dans le reste de l'agglomération.

Taux de vacance en 2015 (DGFiP, Majic)



La carte suivante illustre la concentration de logements vacants dans le PSMV, où elle concerne en grand majorité des logements anciens.

Localisation de la vacance en centre ancien de Dole, d'après DGFIP, 2015

