



GRAND DOLE

Communauté d'agglomération

Place de l'Europe
BP 458 – 39109 DOLE CEDEX
Tel 03.84.79.78.40
Fax 03.84.79.78.43
info@grand-dole.fr
www.grand-dole.fr

Référence

N°GD 115/19

Objet

Adoption du Programme
Local de l'Habitat 2018-2023

Secrétaire de séance

Catherine BARDOUX

Rapporteur :

Dominique MICHAUD

Conseil Communautaire
19 septembre 2019
Dole – 18h30

DÉLIBÉRATION

Nombre de conseillers en exercice : 84
Nombre de délégués titulaires ou suppléants présents : 66
Nombre de procurations : 11
Nombre de votants : 77
Date de la convocation : 13 septembre 2019
Date de publication : 27 septembre 2019

Délégués présents (titulaires et éventuellement suppléants) :

D. Bernardin, J.M Mignot, B. Chevaux, J.C Robert, R. Pouthier, B. Negrello suppléé par C. Bardoux, G. Fumey, O. Meugin, D. Michaud, P. Verne, R. Foret, G. Chauchefoin, C. Crétet, M. Giniès, F. Barthoulot, C. Bourgeois-République, S. Champanhet, J.P Cuinet, I. Delaine, C. Demortier, F. Dray, T. Druet, J.P Fichère, J.B Gagnoux, I. Girod, J. Gruet, A. Hamdaoui, S. Hédin, P. Jaboviste, N. Jeannet, J.P Lefèvre, A. Maire-Amiot, I. Mangin, S. Marchand, J. Péchinot, P. Roche, J.M Sermier, J.C Wambst, J. Zasempa, S. Calinon, J.L Croiserat, F. Macard, L. Bernier, J. Lombard, G. Jeannerod, A. Diebolt, J. Thurel, M. Henry, A. Courderot, J. Dayet, D. Troncin, M. Jacquot suppléé par J.S Bernoux, D. Chevalier, D. Baudard, D. Pernin, E. Saget, F. David, G. Fernoux-Coutenet, J. Regard suppléé par J. Dufresne, C. François, M. Boué, J.M Daubigney, C. Hanrard, P. Tournier, M. Hoffmann, J. Lagnien.

Délégués absents ayant donné procuration :

J.L Bouchard à I. Mangin, B. Guerrin à J.P Fichère, A. Albertini à M. Giniès, G. Soldavini à J. Dayet, M. Berthaud à J.P Lefèvre, D. Germond à J.B Gagnoux, P. Jobez à J. Gruet, S. Kayi à J.M Sermier, C. Nonnotte-Bouton à N. Jeannet, P. Jacquot à M. Hoffmann, J. Drouhain à C. Hanrard.

Délégués absents non suppléés et non représentés :

P. Blanchet, J.C Lab, E. Schlegel, C. Mathez, V. Chevriaut, G. Coutrot, R. Curly.

Par délibération n° GD32/19 du 25 avril 2019, la Communauté d'Agglomération du Grand Dole a arrêté son projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) portant sur la période 2018-2023 au vu des avis exprimés par les communes membres.

Conformément à l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ce projet a été transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le Département. Par courrier du 7 juin 2019, Monsieur le Préfet du Jura nous faisait part de ses remarques qui, si elles n'appellent pas de modifications directes du document, devront être traitées durant la période de validité du PLH. Par ailleurs, il souligne que les analyses conduites sont de qualité et que la démarche d'association doit être soulignée.

D'autre part, le document a été présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 25 juin 2019. Les membres du bureau du CRHH ont ainsi émis un avis favorable, soulignant « l'ambition de la collectivité en termes de traitement du parc existant », tout en apportant certaines recommandations, notamment sur la période de validité du document qu'il conviendra de prolonger jusqu'à l'automne 2025, et invite la Collectivité à être plus vigilante sur les objectifs non atteints lors du PLH précédent.

L'ensemble des observations a été transmise par courrier de Monsieur le Préfet du Jura en date du 18 juillet 2019, lesquelles feront l'objet de compléments ultérieurs, et au plus tard lors de l'évaluation triennale du document.

Conformément à l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le PLH 2018-2023 de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole deviendra exécutoire dans un délai de deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat.

La délibération d'adoption du PLH devra être affichée deux mois au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole et dans les communes membres. Le PLH adopté devra être tenu à disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole, dans les mairies et à la Préfecture.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **ADOpte** le Programme Local de l'Habitat 2018-2023 de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole,
- **CHARGE** Monsieur le Président d'engager les démarches prévues dans la procédure : publication, affichage et suivi (bilans annuel, triennal et final),
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tous documents se rapportant à cette délibération.

Fait à Dole,
Le 19 septembre 2019
Le Président, Jean-Pascal FICHERE,

Une copie de la présente délibération sera transmise à :

- Direction Pilotage et Coordination
- Pôle MR / Direction des Finances
- Pôle AAT / Direction de l'Urbanisme et de l'Habitat
- Trésorerie Municipale du Grand Dole
- Préfecture du Jura
- Sous-Préfecture de Dole
- Direction Départementale des Territoires du Jura, SAHEC
- Communes membres de la CAGD



Communauté d'Agglomération du Grand Dole

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



DIAGNOSTIC

Approbation 19 septembre 2019

Dossier réalisé 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 87 81 31 04
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, Moissey, 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 où 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

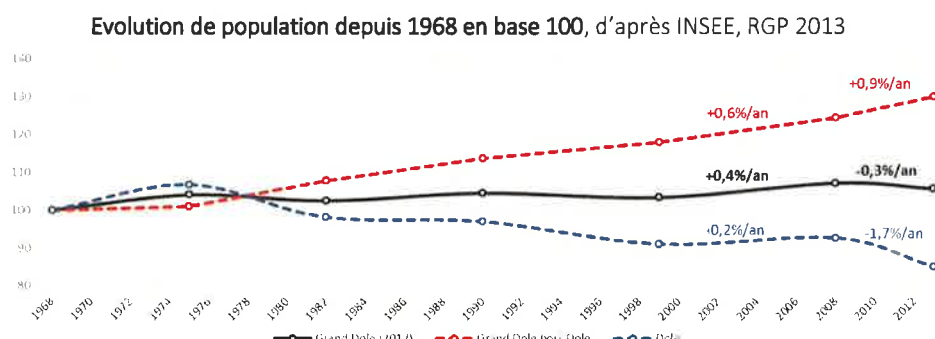
INTRODUCTION.....	5
1. DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES.....	9
1.1. UNE PERTE DE POPULATION AMORCEE A PARTIR DE LA SECONDE MOITIE DES ANNEES 2000.....	9
1.2. UN VIEILLISSEMENT AVANCE DES STRUCTURES DEMOGRAPHIQUES.....	13
1.3. DES EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES QUI CONDUISENT A UNE DIMINUTION DE LA TAILLE 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 MARCHE GENERE UNE FORTE CONCURRENCE ENTRE LES DIFFERENTS 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.

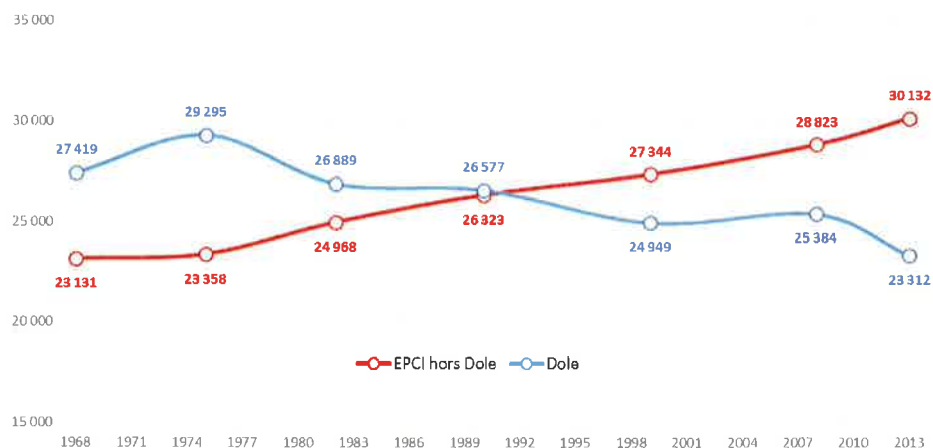
Une croissance démographique soutenue par le développement périurbain

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.

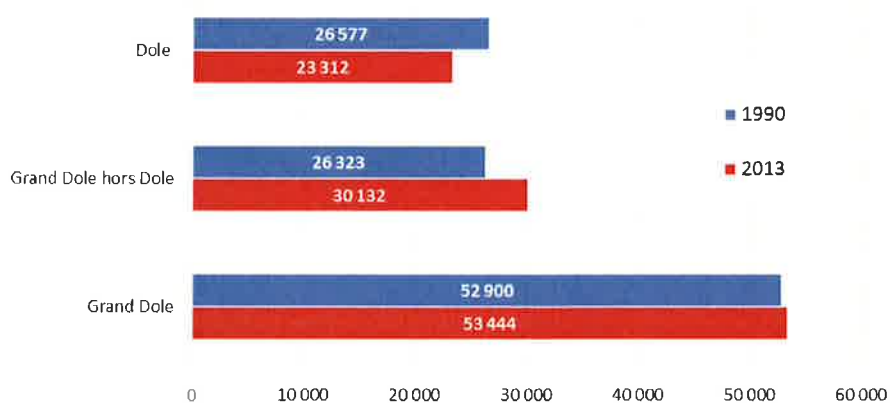
Ces dynamiques ont pour conséquence un recul du poids de la ville-centre au sein de l'agglomération. En effet, alors qu'elle représentait 56% des effectifs démographiques de l'agglomération au début des années 70, aujourd'hui, elle n'en représente que 46%.

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.

Population en 2013

- 1000
- 5000
- 20000 et +

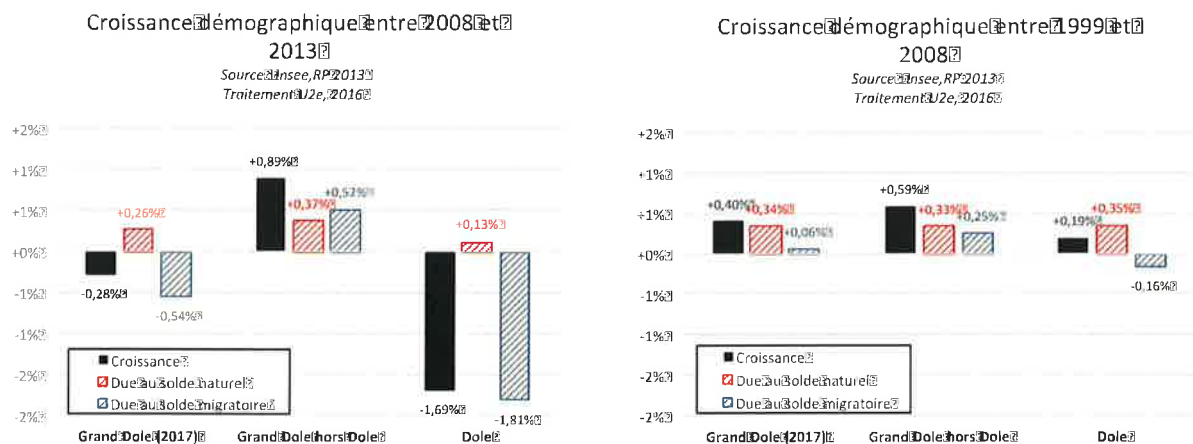
Taux de croissance annuel moyen entre 2008 et 2013

- Baisse supérieure à 0,5%/an
- 0,5% - -0,2% /an
- 0,2% - -0,0% /an
- 0% - +0,2% /an
- 0,2% - +0,5% /an
- Hausse supérieure à 0,5%/an

Source : INSEE, RGP 2013

Source : INSEE, RGP 2013

Décomposition du solde démographique entre 2008 et 2013



Source : INSEE, RGP 2013

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

Programme Local de l'Habitat du Grand Dole 2018-2023 - Diagnostic

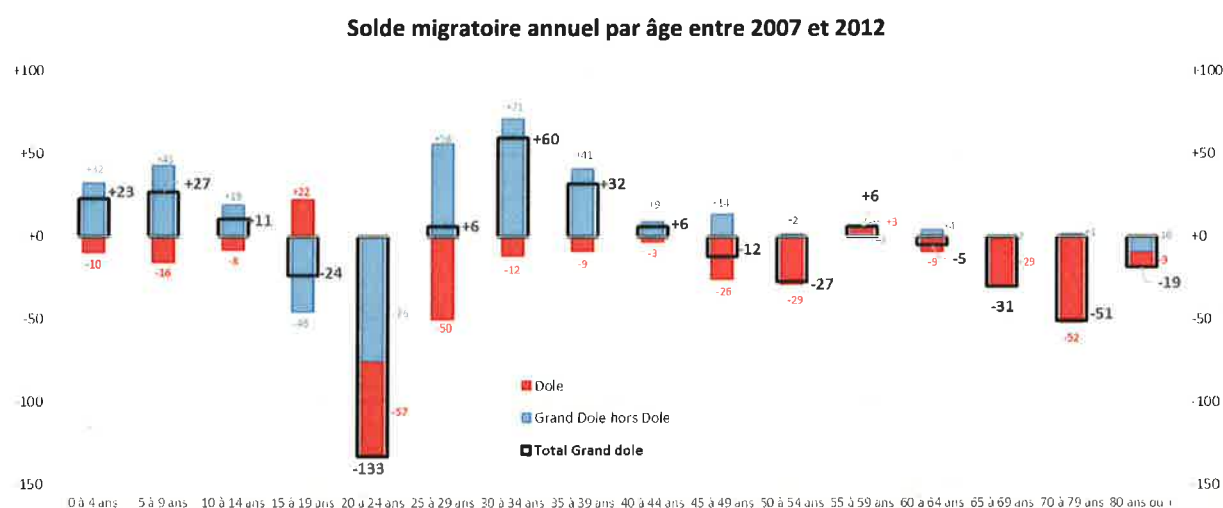
des populations nouvelles venues de Dole et l'extérieur de l'agglomération : des ménages viennent s'installer dans ces communes pour y fonder des familles.

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.



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

1.2. Un vieillissement avancé des structures démographiques

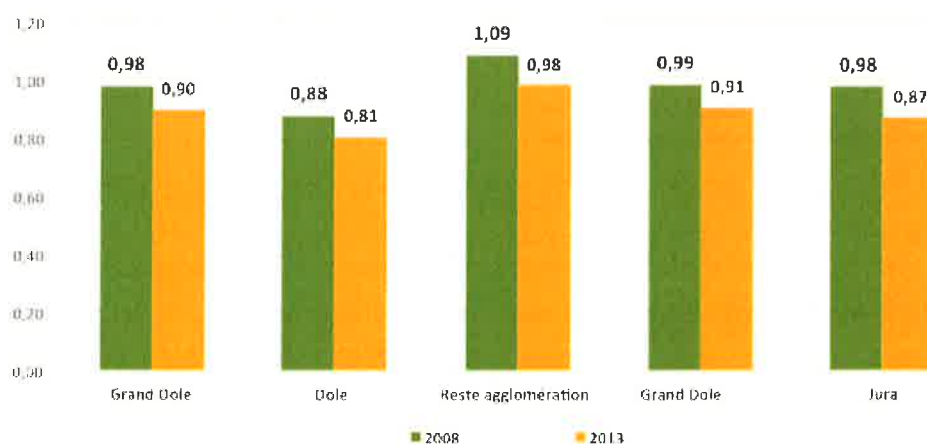
Comme de nombreux territoires français, le Grand Dole est confronté à un vieillissement de sa population. Si ce phénomène est plus avancé à Dole, il est également perceptible dans les secteurs périurbains et ruraux, où il devrait s'amplifier fortement dans les 20 prochaines années.

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

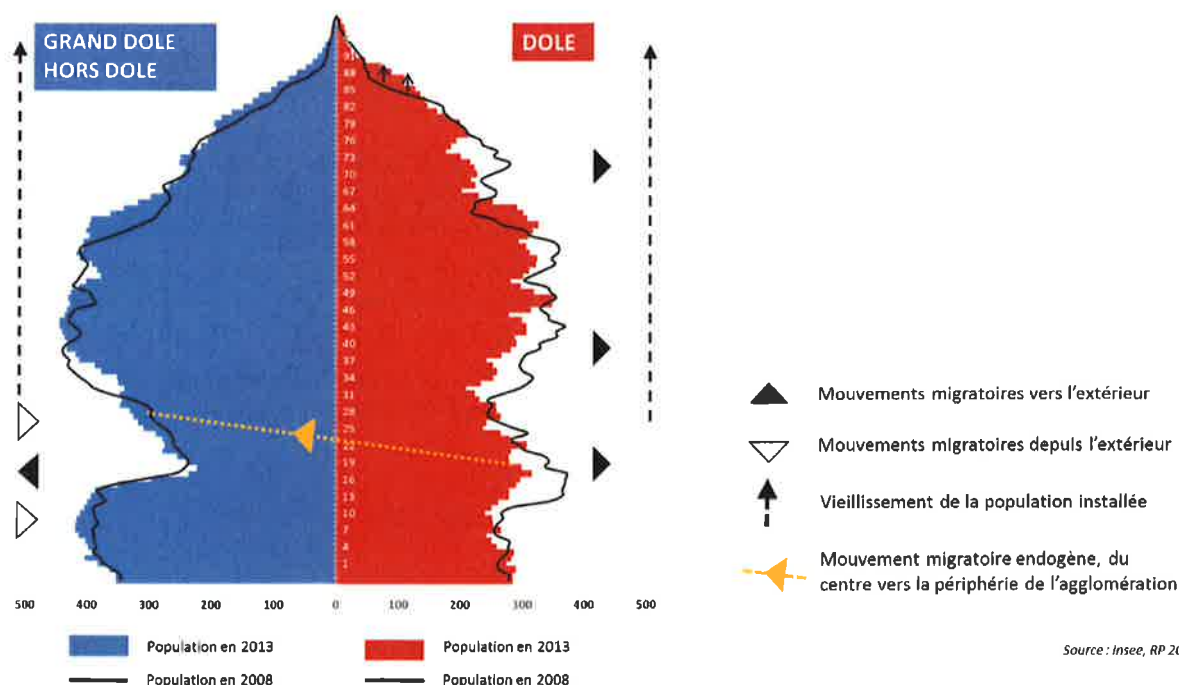


Le profil en feuille de chêne de la pyramide des âges s'est sensiblement modifié entre 2008 et 2013.

- 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

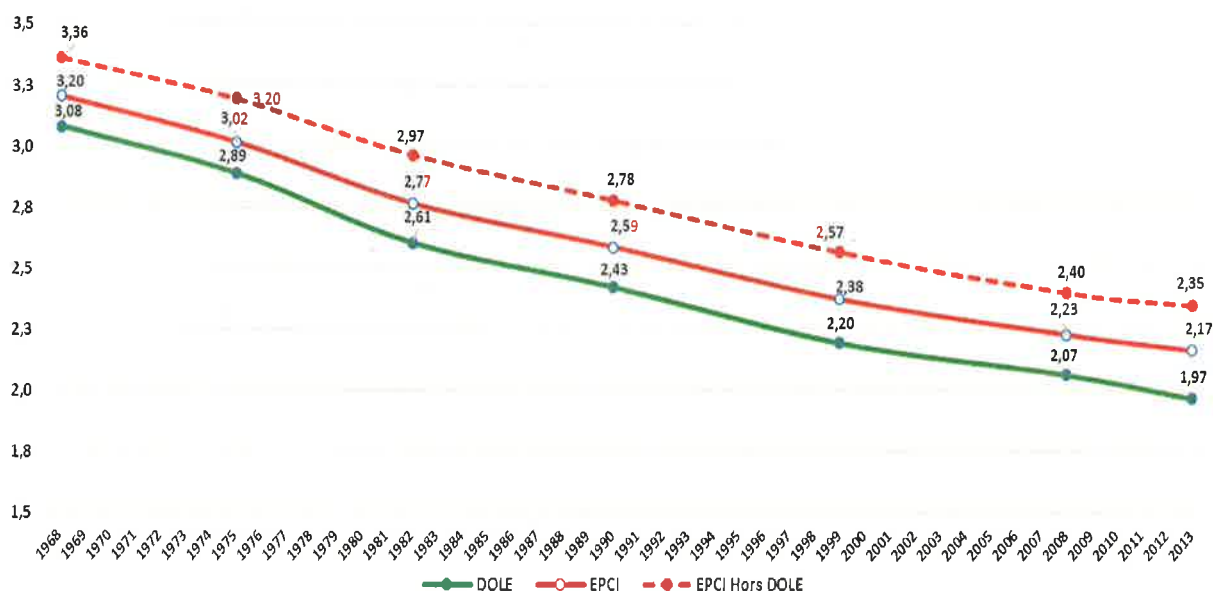
Les évolutions démographiques récentes ont pour conséquence une diminution rapide de la taille moyenne des ménages à l'échelle de l'agglomération. Alors que les ménages comptaient en moyenne 2,38 personnes en 1999, ils n'en comptent plus que 2,17 en 2013.

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

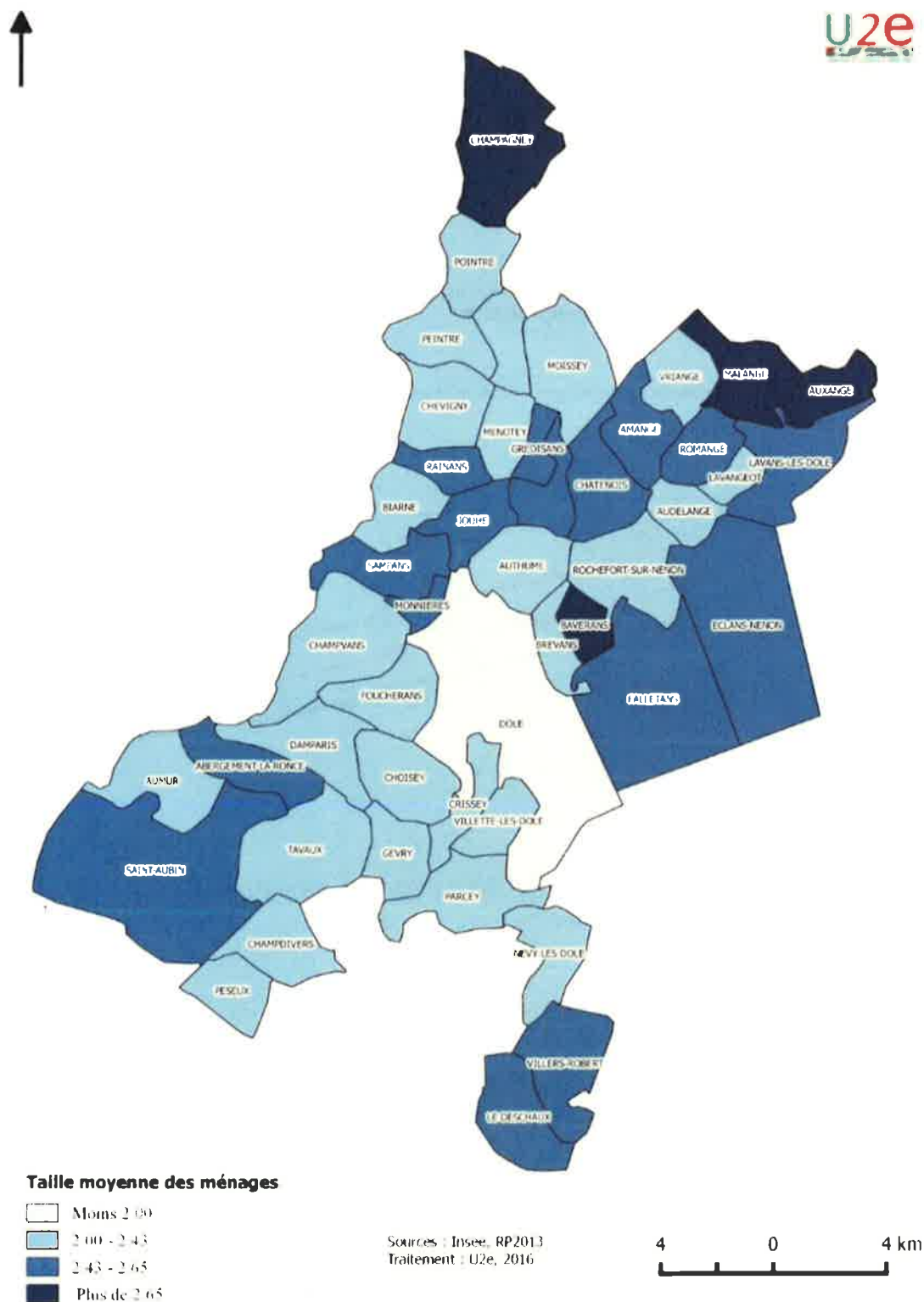
La ville-centre est habitée majoritairement par des ménages composés d'une ou de deux personnes. Le vieillissement des structures démographiques est l'un des principaux facteurs de la progression des ménages de petite taille entre 2008 et 2013 : les jeunes qui quittent le domicile de leurs parents s'installent 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.

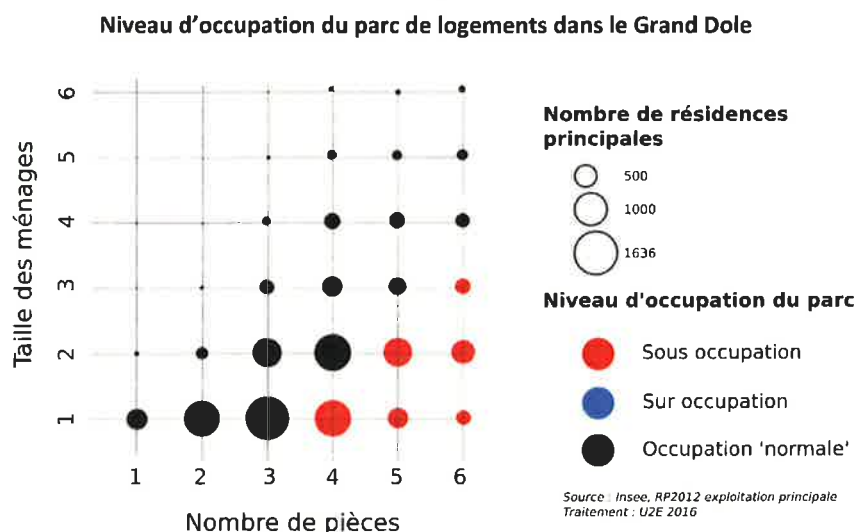
Les familles monoparentales, qui représentent 8,7% de ménages du Grand Dole, sont proportionnellement plus nombreuses à Dole (9,5 %).

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.

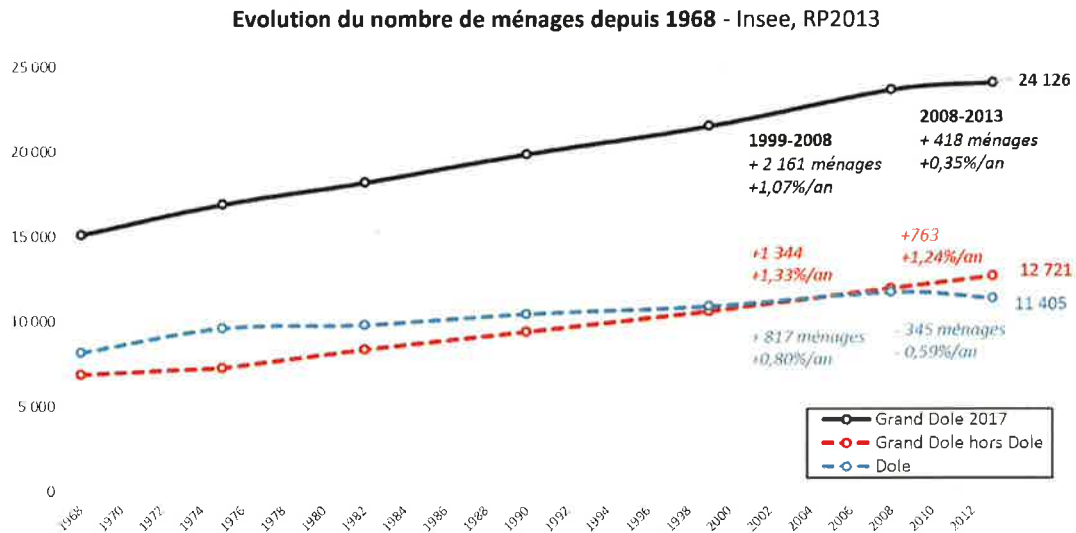


Ce phénomène est moins marqué à Dole où seulement 30% des logements sont en situation de sous-occupation, mais il concerne 42% des résidences principales des communes périurbaines, dont le parc est majoritairement composé de grands logements (les 5 pièces et + représentent un logement sur deux).

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.

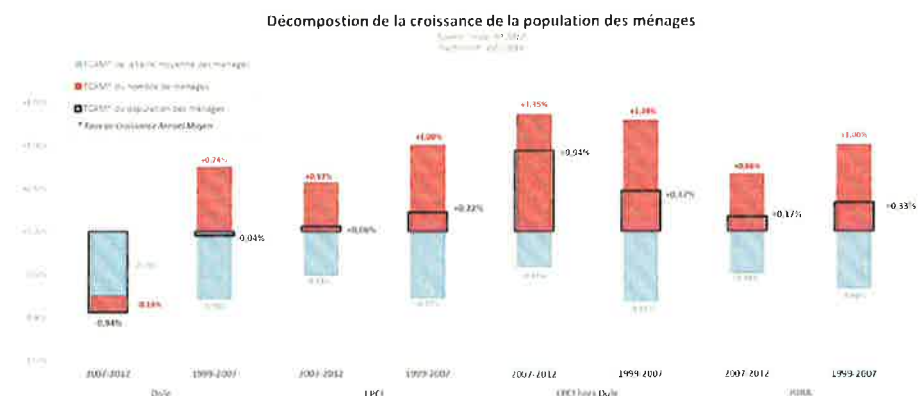
⁴ Sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables, au sens de l'article 28 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, non compris les cuisines, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale.

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).

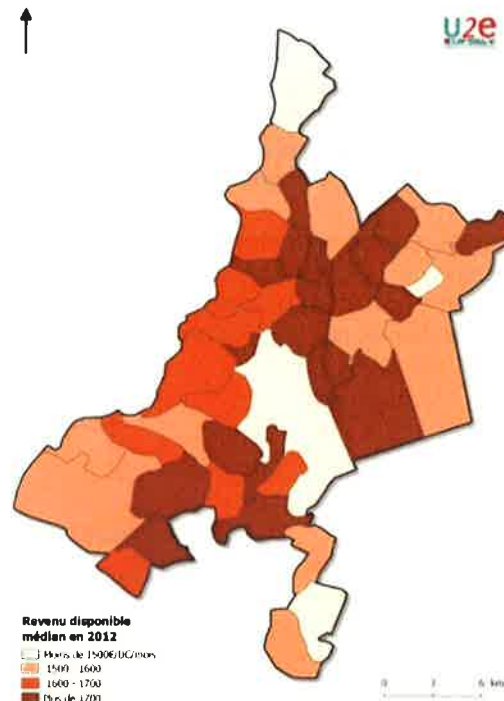
Si l'agglomération présente un taux de pauvreté de 13 % inférieur à la moyenne nationale (14 %), des contrastes existent au sein du périmètre de l'agglomération.

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.

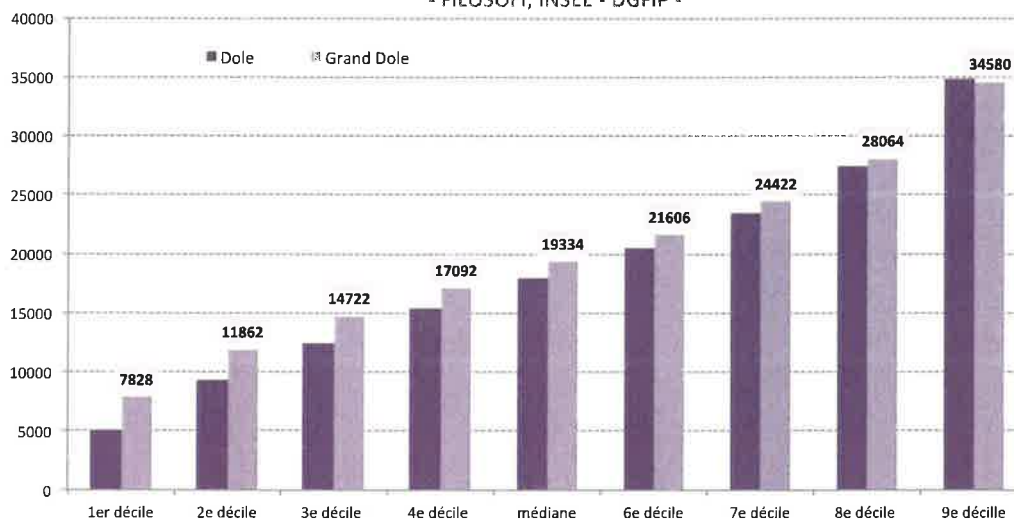
A 1498 € par mois et par unité de consommation (UC), le revenu médian des Dolois est inférieur à la médiane de l'agglomération.

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 -



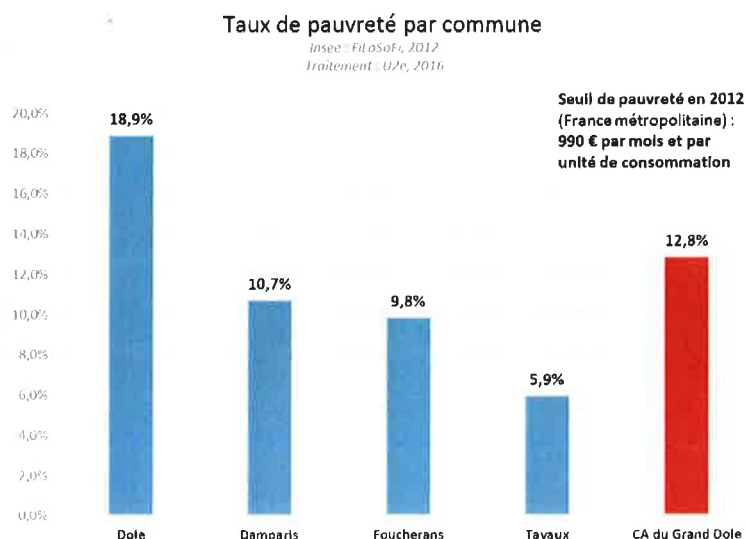
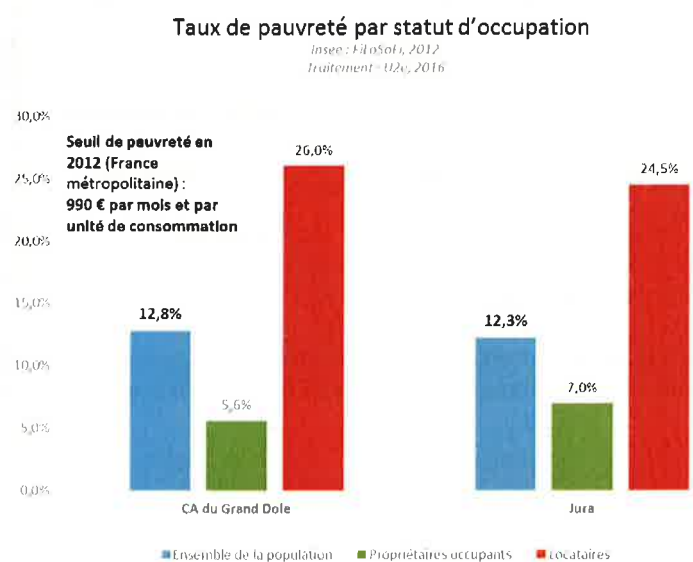
⁷ Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC). L'échelle actuellement la 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.

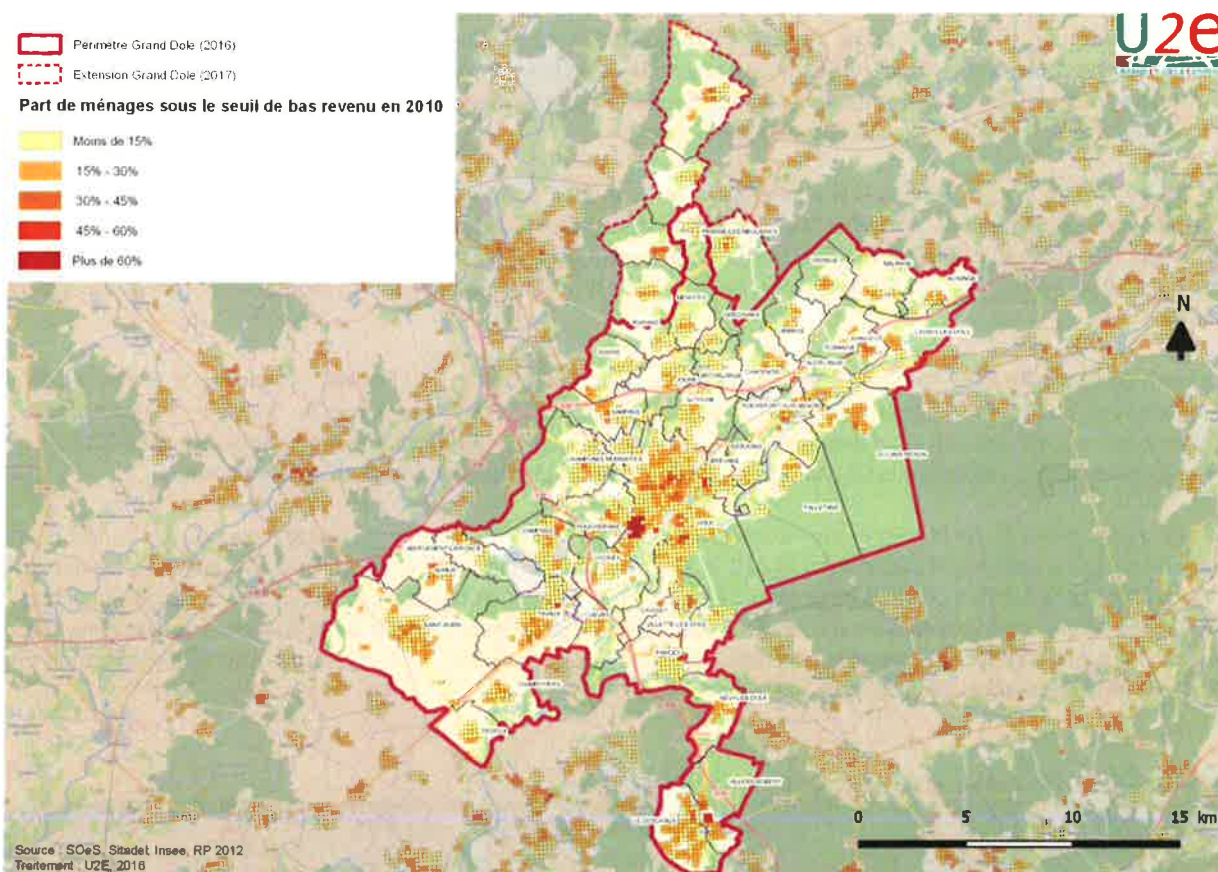
La ville-centre infléchit la statistique du Grand Dole : près d'un tiers des locataires dolois vit sous le seuil de pauvreté, cette part se situe largement au-dessus de la moyenne départementale qui est de l'ordre de 25 % en 2013. La part des propriétaires précaires est en revanche conforme à la moyenne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

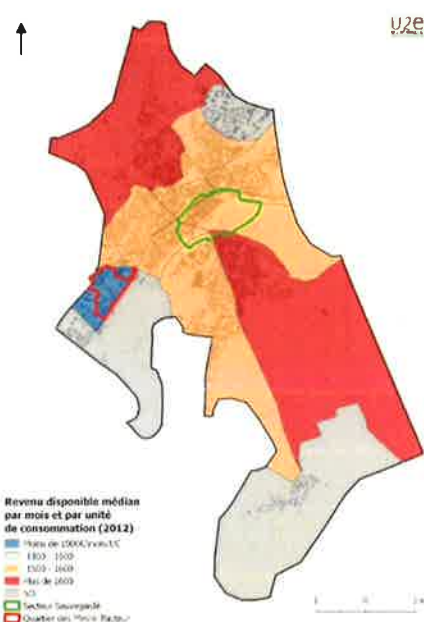


La carte suivante utilise les données carroyées de l'Insee, qui agrègent des informations sur les revenus fiscaux des ménages dans une maille de carreaux de 200 mètres de côté. Elles permettent de visualiser les phénomènes de concentration de ménages disposant de faibles ressources.

Dans le Grand Dole, c'est le quartier des Mesnils-Pasteur qui apparait 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 affaïssement 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.

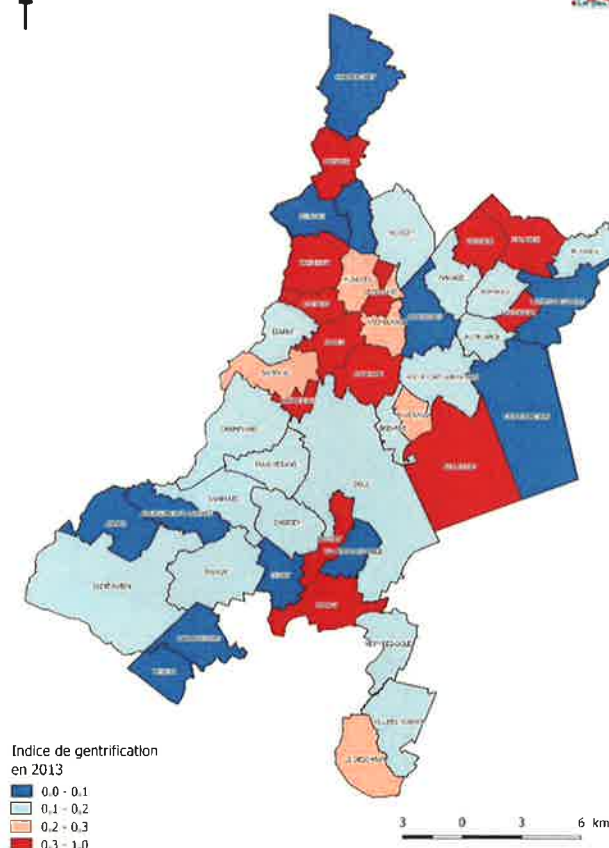
La zone d'emploi de Dole se situe à l'interface entre celle de Besançon, à l'Est et de Dijon au Sud. Ces 2 pôles économiques polarisent différemment les communes du territoire : les communes du Nord de l'agglomération, notamment, qui connaissent un développement résidentiel rapide bénéficient de leur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

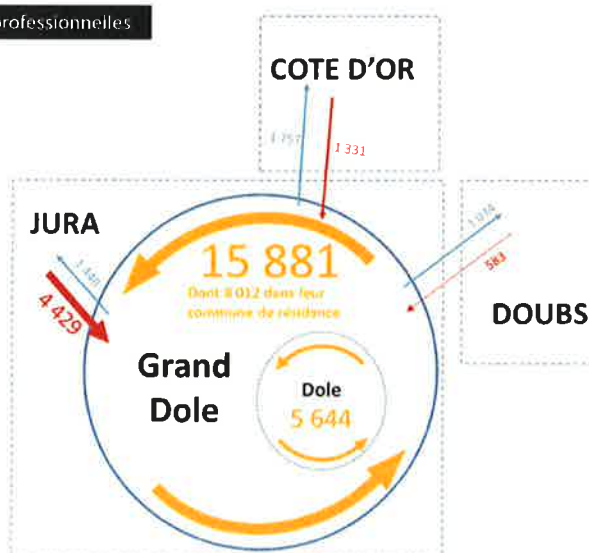
Grand Dole – Synthèse des mobilités professionnelles

20 619 actifs résident dans le Grand Dôle :

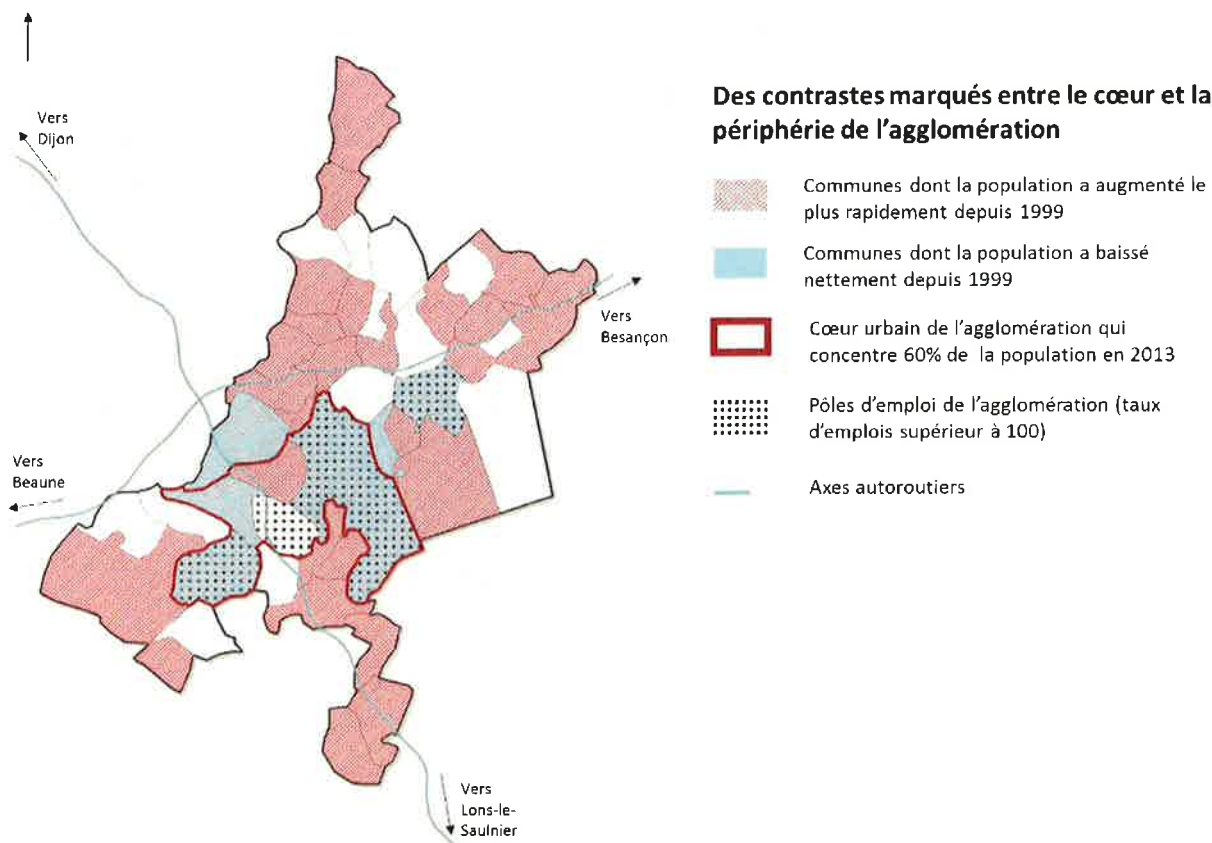
- 15 881 (77%) travaillent dans l'agglomération, dont 9 965 (48,3%) à Dole
- 8 012 (38,9%) travaillent dans la commune où ils résident, dont 5 644 (27,4%) vivent et travaillent à Dole
- 4 738 (23%) travaillent en dehors de l'agglomération, dont 1 440 (7%) dans le Jura, 1 757 (8,5%) en Côte d'Or et 1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

6 938 actifs viennent de l'extérieur de l'agglomération pour y 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

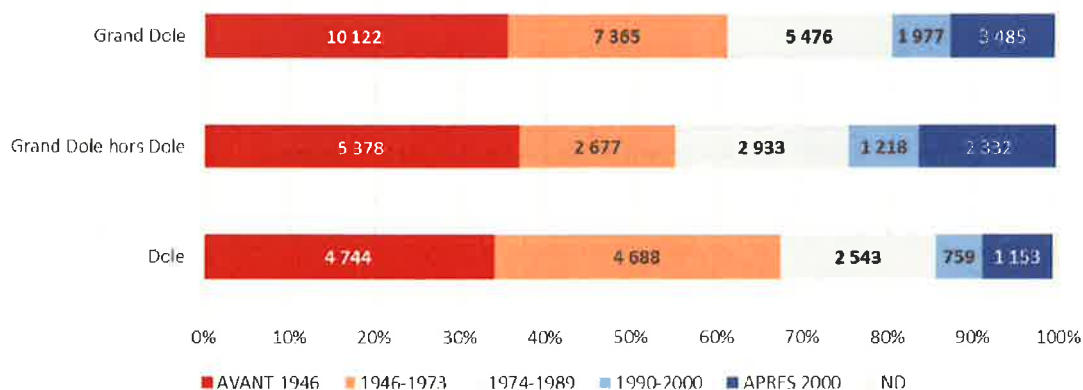
La carte suivante illustre la forte concentration des logements collectifs à Dole et dans une moindre mesure dans les autres communes du cœur urbain de l'agglomération.



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

Répartition du parc de logements par période de construction

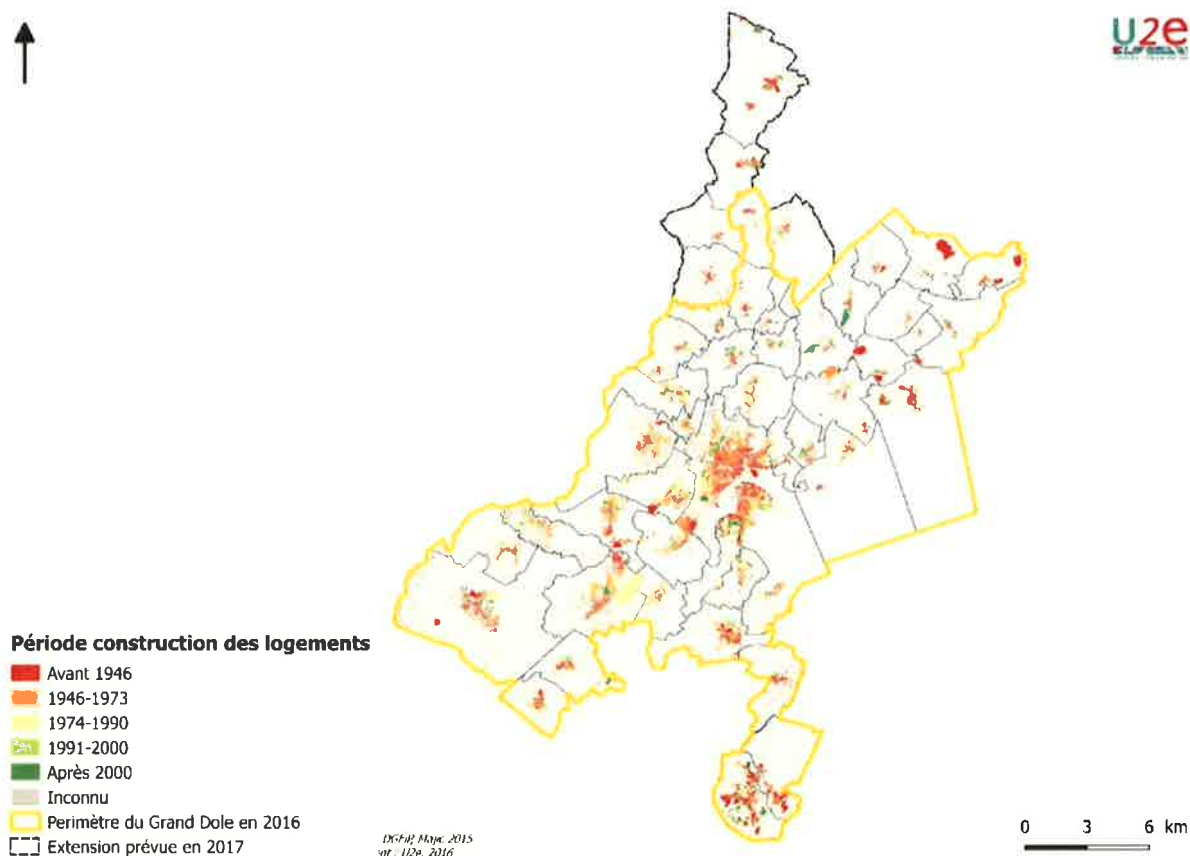
Source : DGFIP, Majic 2015



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.



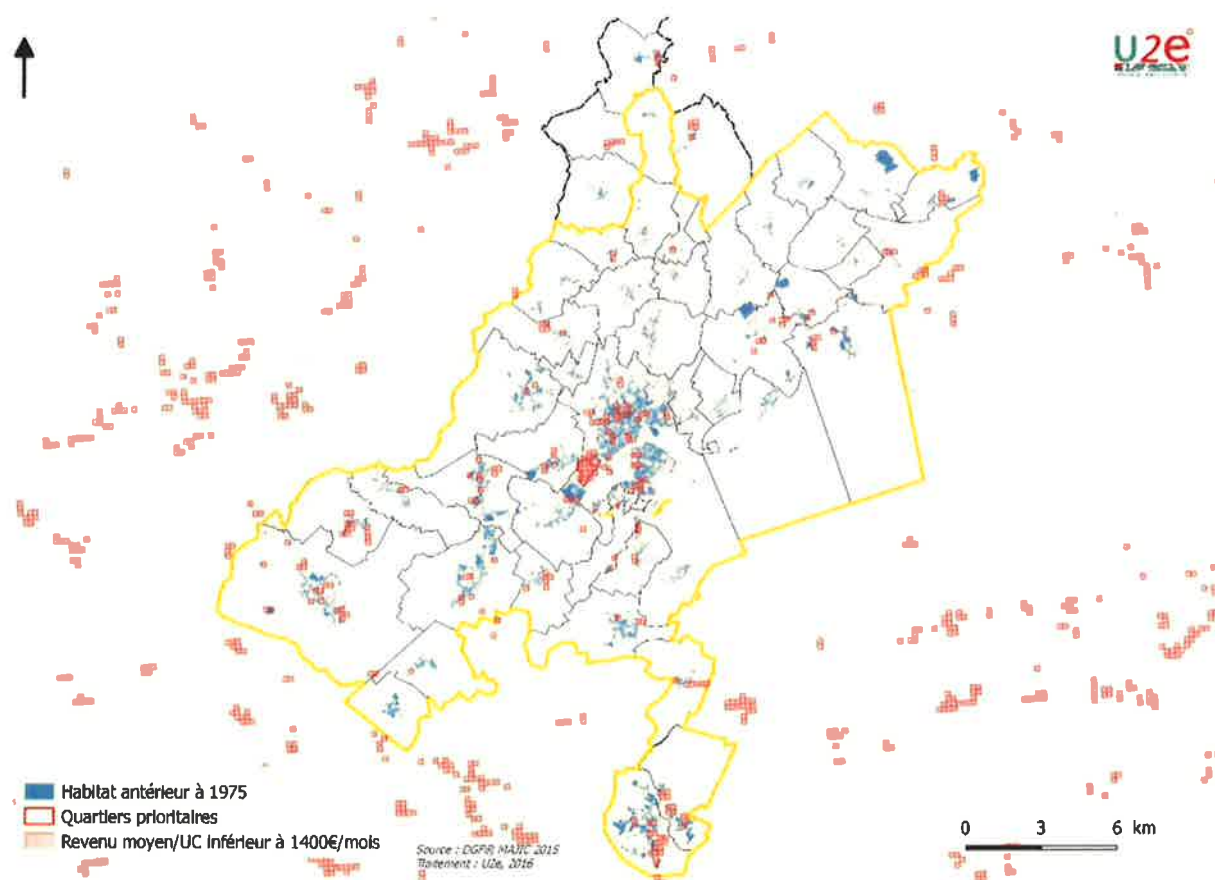
Une étude sur l'état des lieux de la précarité énergétique dans le Jura⁸ réalisée en 2010 rappelle que ménages avec les ressources les plus faibles vivent dans des logements à faible performance énergétique (nécessitant plus d'énergie pour le chauffage). Les ménages les plus modestes utilisent en majorité 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.

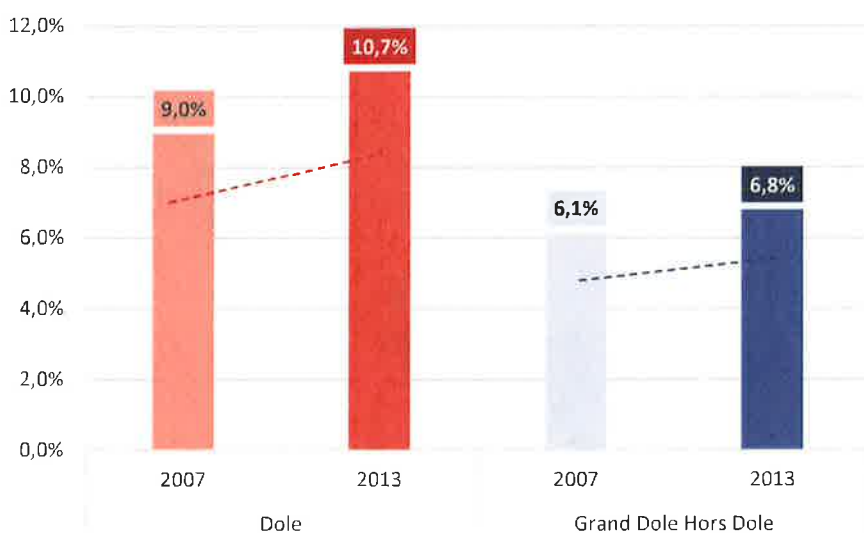
Au final, 347 propriétaires occupants ont bénéficié d'aides pour réaliser des travaux, et 96 logements locatifs ont été réhabilités après une période de vacance. Seules deux communes n'ont pas accueilli des programmes de travaux.

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.

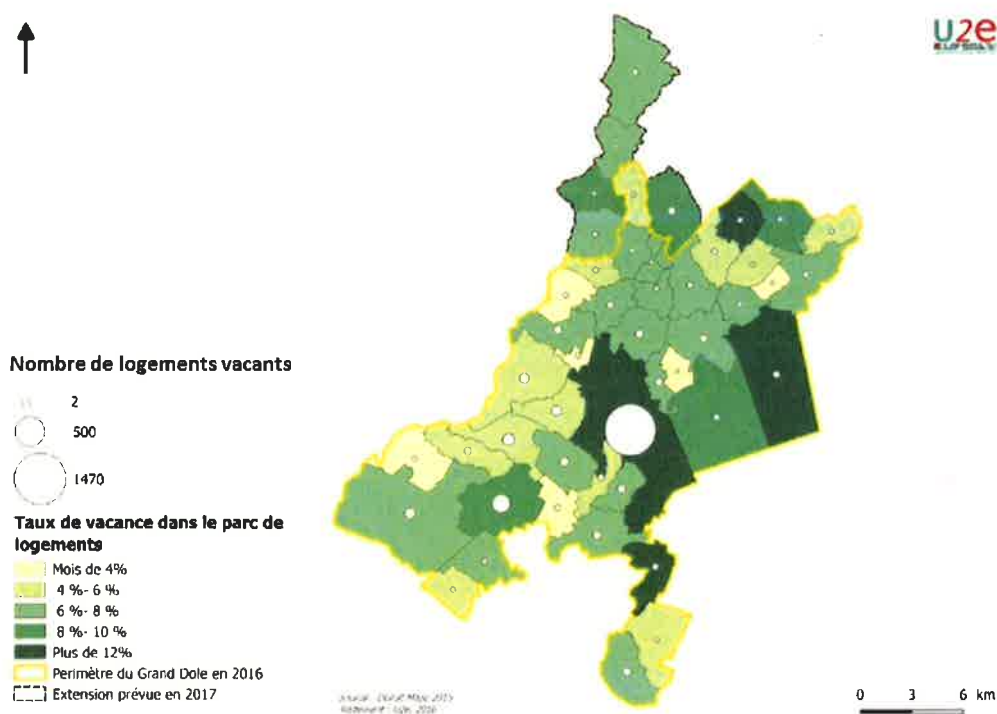
Ces données opérationnelles confirment que le potentiel de réhabilitation n'a pas été épuisé par l'OPAH ; les besoins de réhabilitation demeurent élevés.

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...

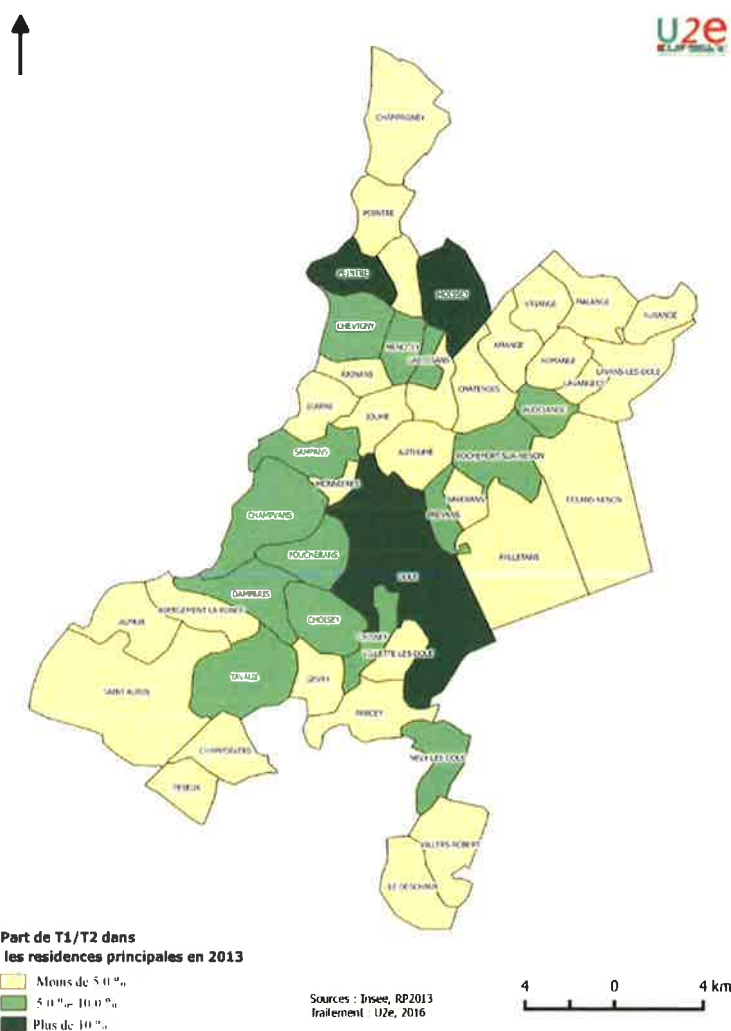
Les résidences principales du territoire se caractérisent par leur grande taille : les logements de quatre pièces et plus représentent en 2015 75 % du parc de l'agglomération et 60 % de celui de la ville-centre.

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.

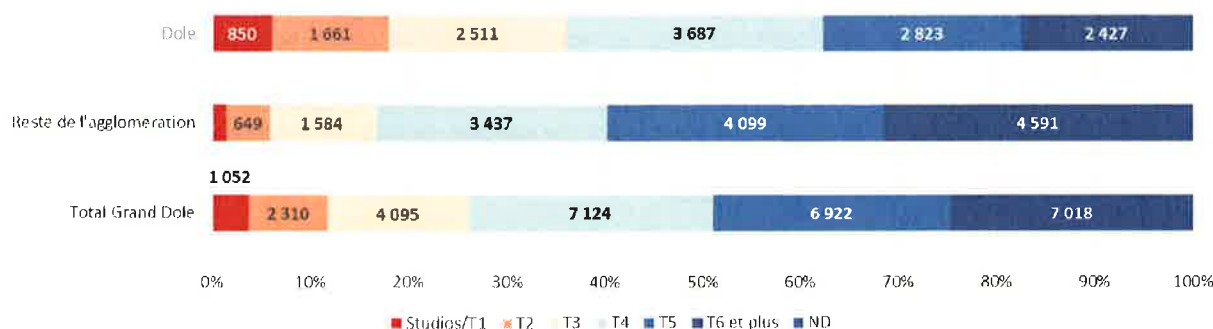
Les grands logements sont majoritaires dans le stock de logements, alors que les ménages d'une ou deux personnes composent 70 % des ménages de l'agglomération. Nous avons vu que la sous-occupation progresse, et concerne plus d'un logement sur trois.

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%
Fouchersans	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.

Evolution de la répartition des résidences principales par statut d'occupation entre 2007 et 2012

Source : Insee, RP 2012
Traitement : U2e, 2016

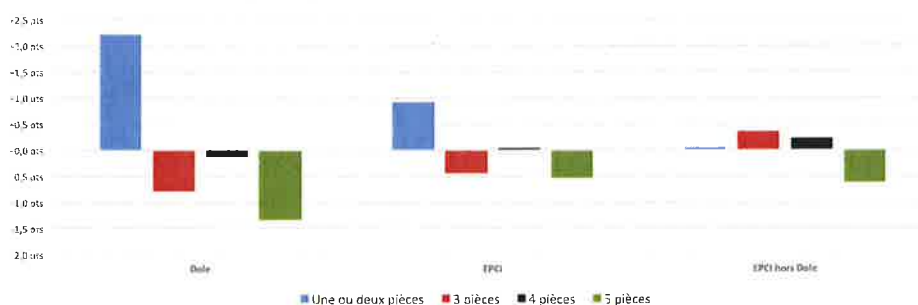


Cette progression du parc locatif s'accompagne d'une hausse sensible du nombre de petits logements dont on peut interroger le positionnement au regard du développement de la vacance dans les petits logements, notamment dans le centre de Dole au cours de la même période.

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%	

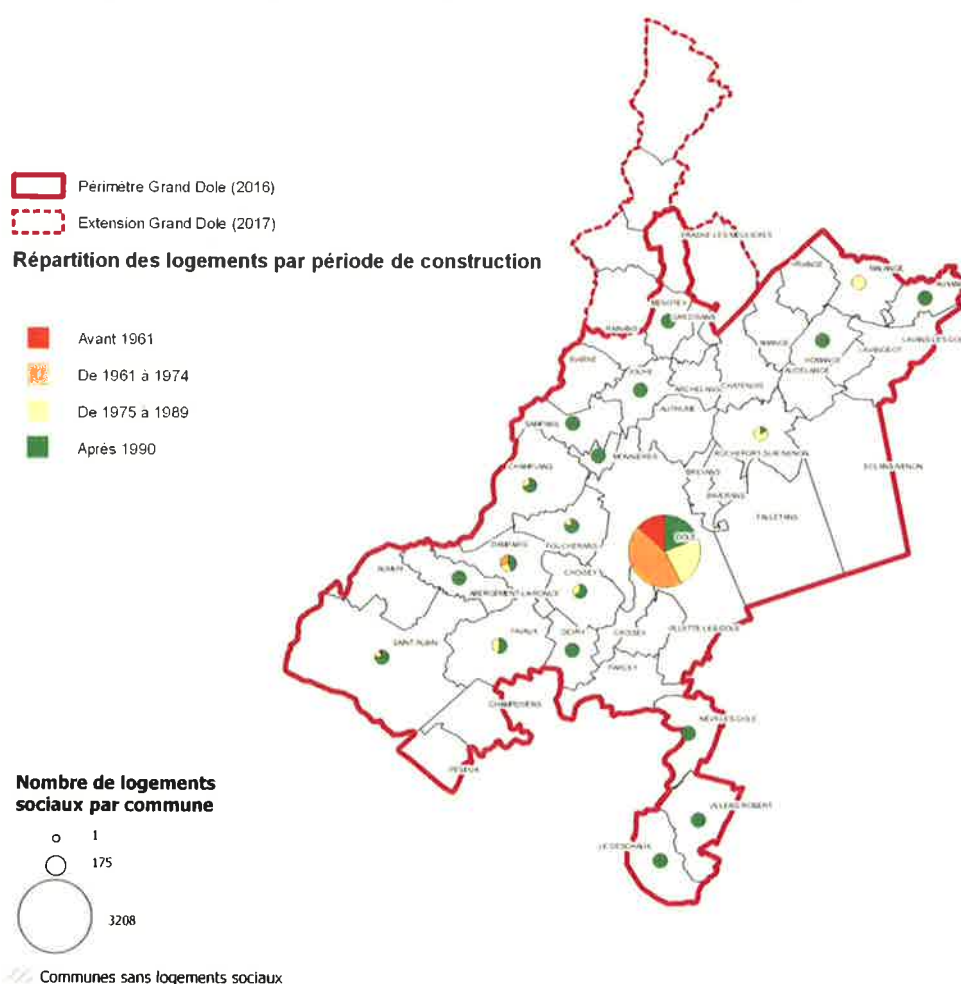
Source : Filocom 2013

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



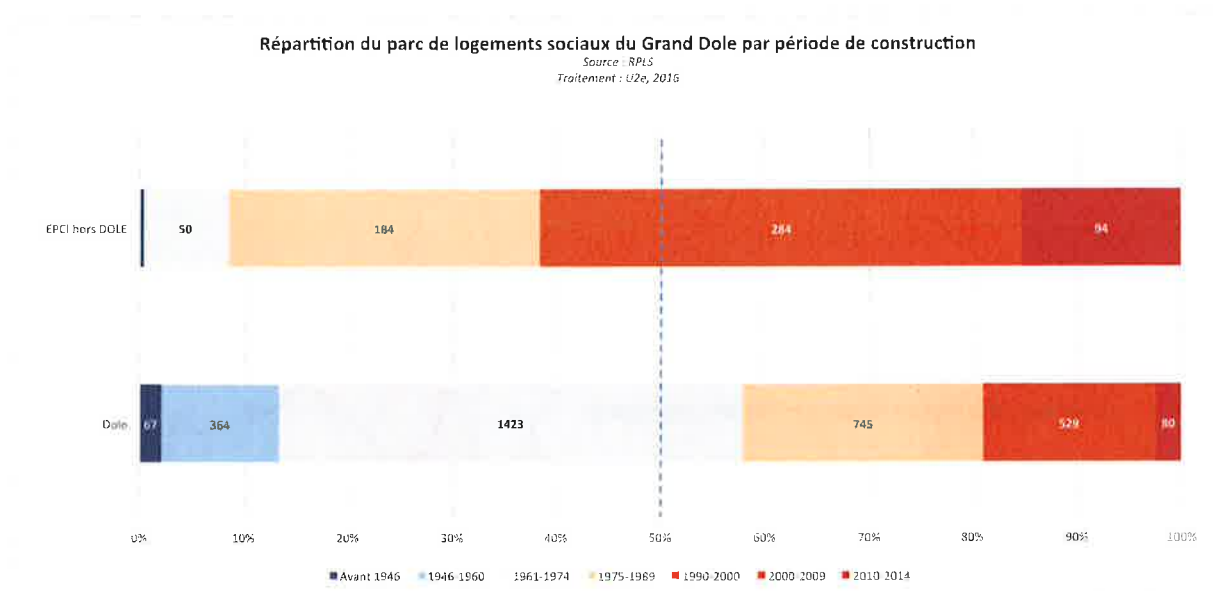
Selon l'enquête RPLS, le Grand Dole compte 3.823 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2015. 5 bailleurs se partagent le parc social, les deux principaux bailleurs étant l'OPH du Jura et Grand Dole Habitat.

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



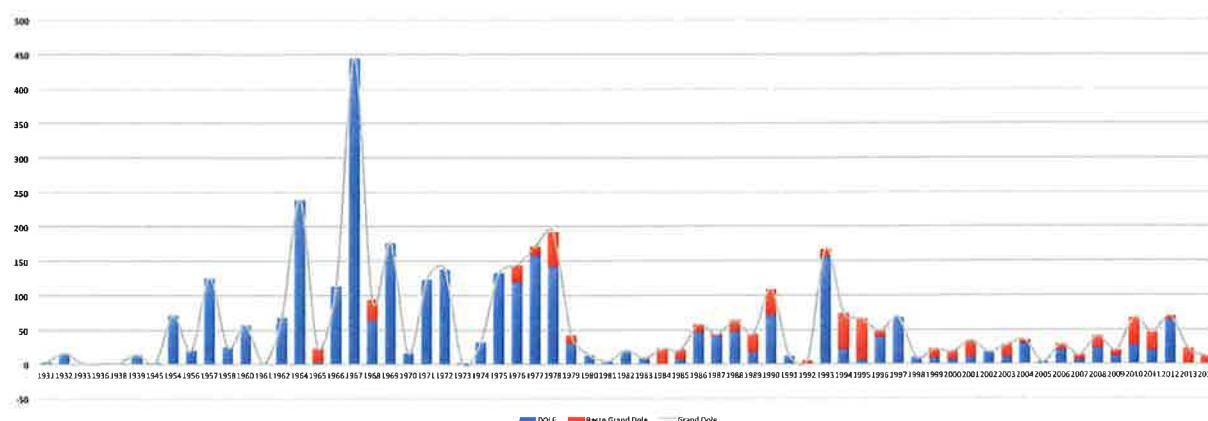
La cartographie et le graphique ci-avant confirment la relative jeunesse du parc locatif implanté dans les communes périurbaines et rurales, en dehors des pôles de Dole, de Tavaux et de Damparis.

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

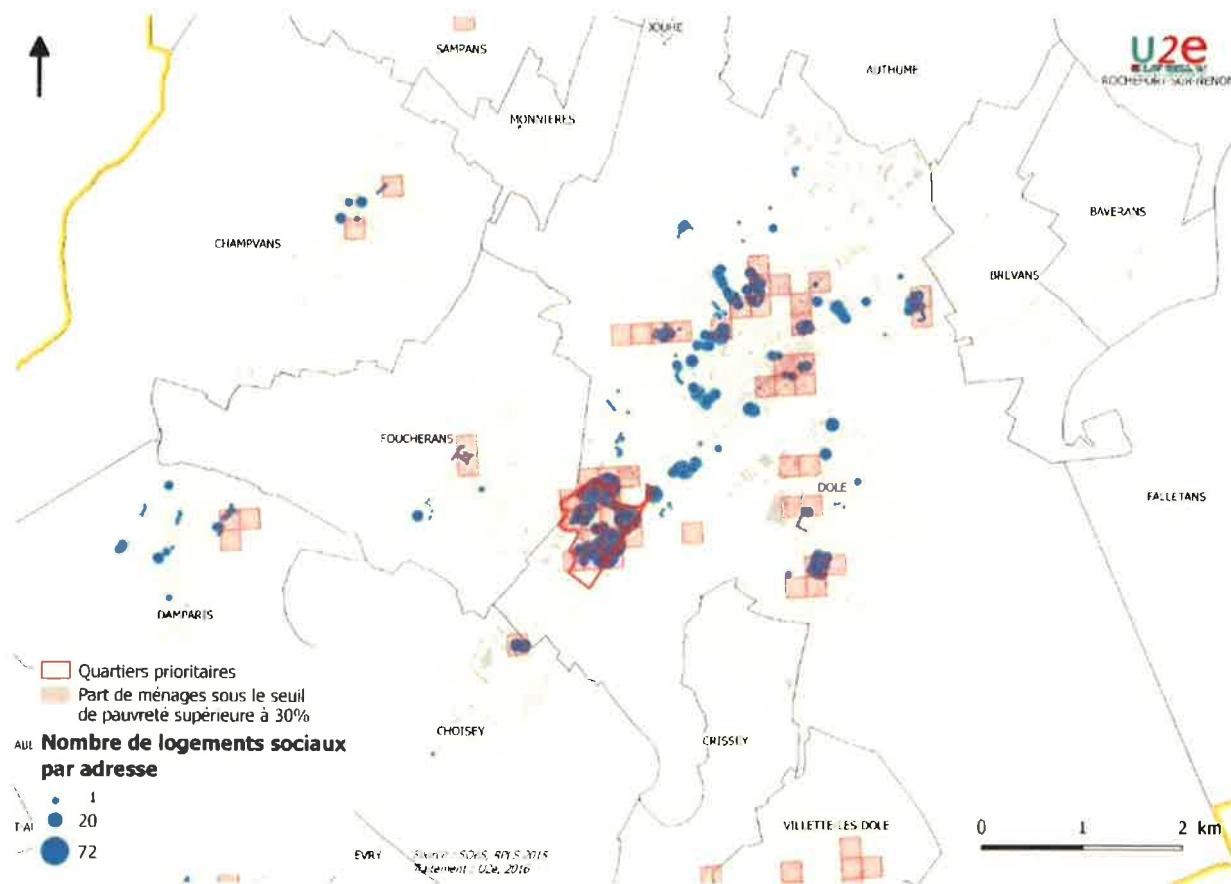


Une spécialisation du parc social dans l'accueil des ménages les plus fragiles

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.

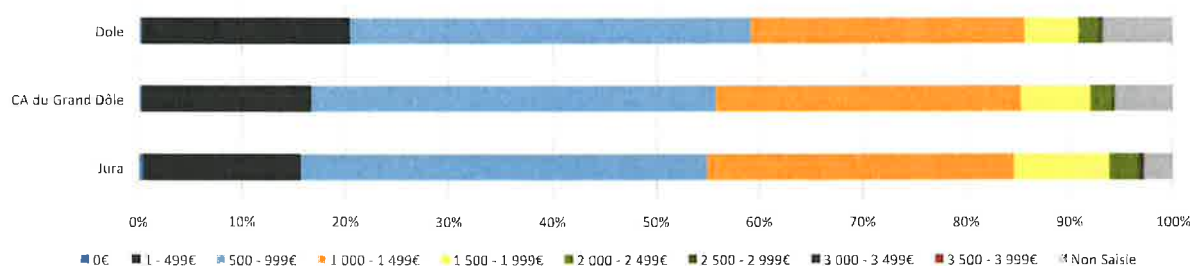
Le PRU des Mesnils-Pasteur a permis la réhabilitation de 700 logements et le renouvellement de 463 logements. La transformation du quartier a été engagée, mais n'est pas aboutie. La nouvelle contractualisation avec l'ANRU, au titre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, permettra de poursuivre la 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

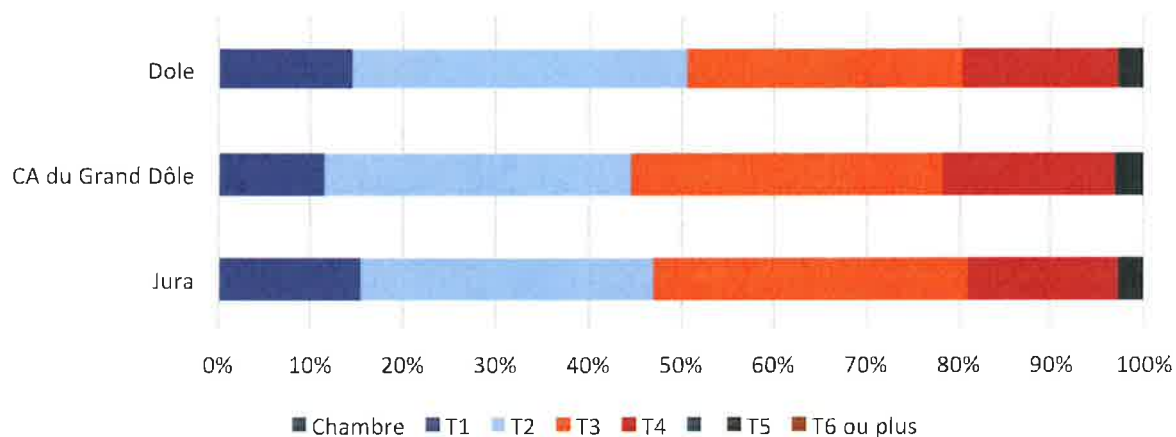


Source : SNE, état au 31 décembre 2015

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



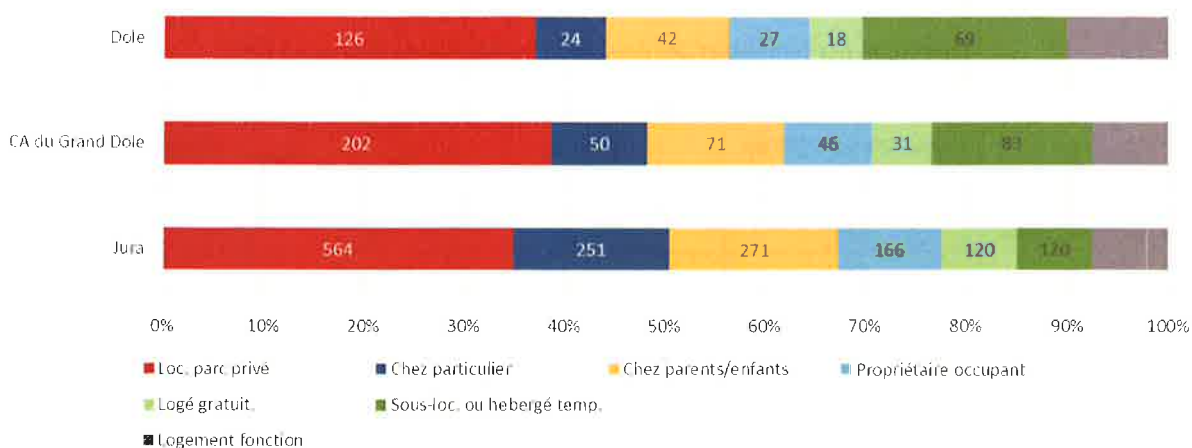
Source : SNE, état au 31 décembre 2015

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

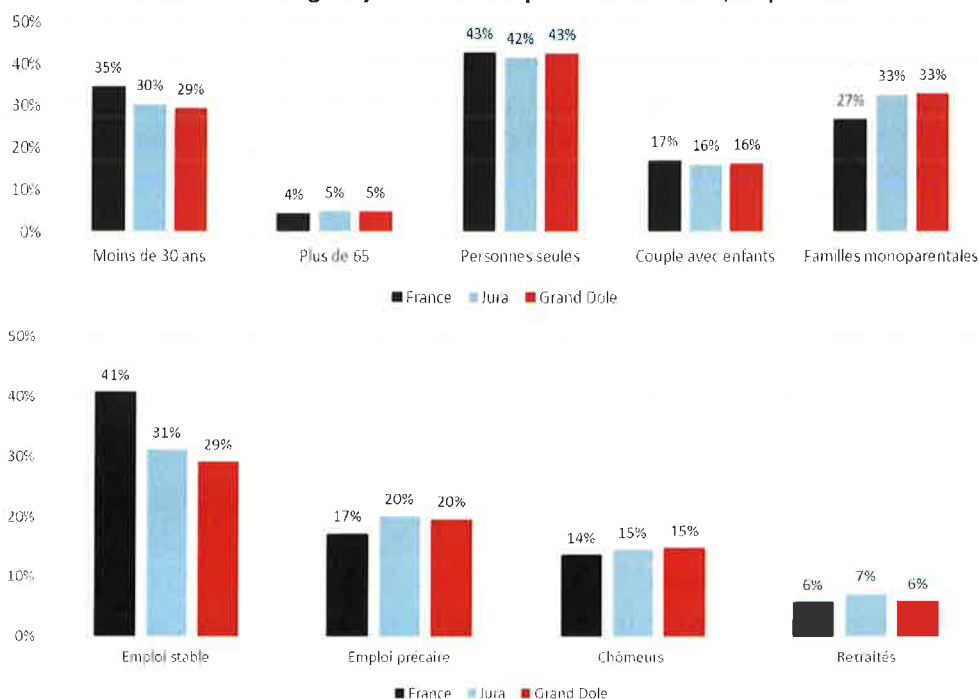
Situation des demandeurs de logements sociaux



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%
Fouchérans	28	5,4%	882	3,2%
Damparis	22	4,2%	1 185	1,9%
Rocheft-sur-Nenon	13	2,5%	254	5,1%
Sampans	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.

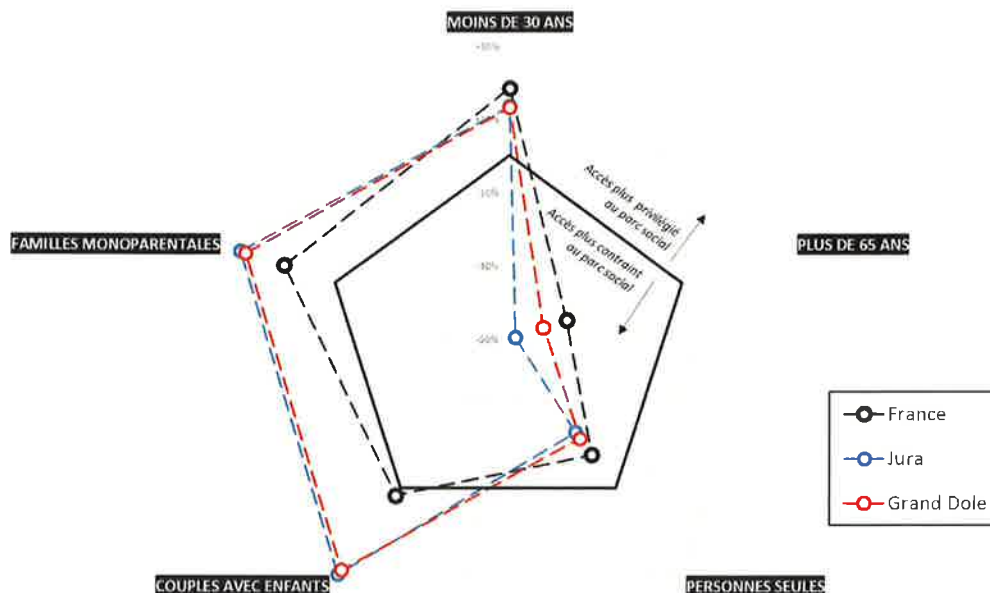
Le loyer moyen est à 4,22 € / m², et présente un écart significatif avec le parc privé (7,5 €/m²). Et les deux tiers des ménages sont éligibles au parc social. Le marché locatif semble à l'équilibre, l'offre rencontrant une certaine demande. Si les programmes anciens peuvent perdre en attractivité, les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

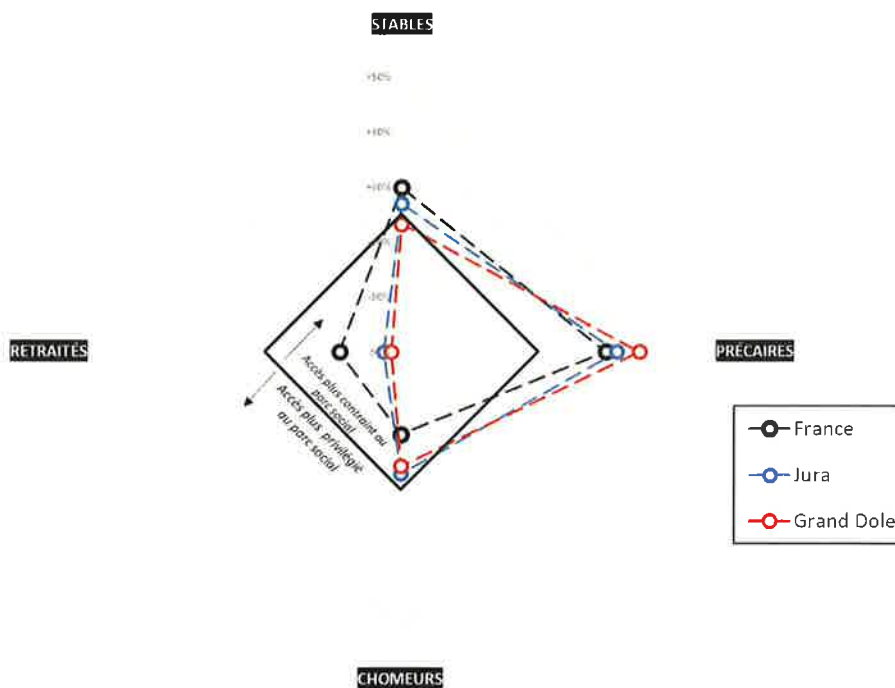
Types de demandeurs et accès au parc social



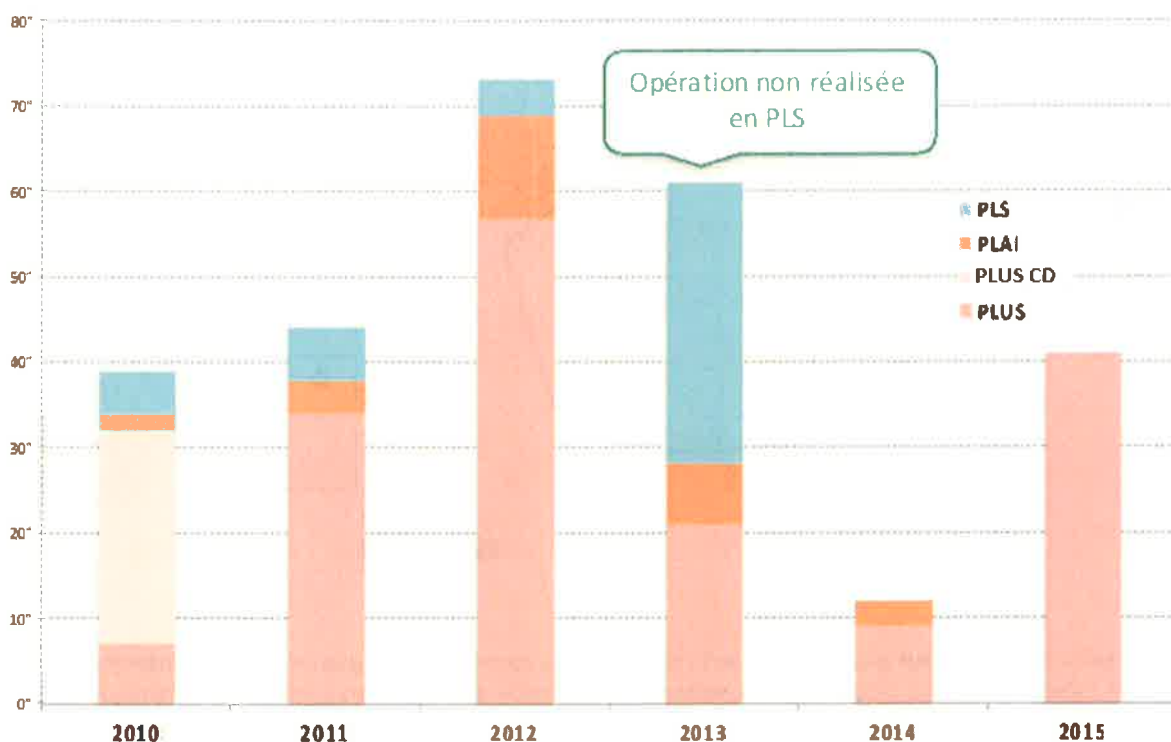
Il met en évidence un meilleur accès au logement social des couples avec enfants, des familles monoparentales et des jeunes de moins de 30 ans : ces ménages voient leur demande aboutir favorablement plus fréquemment, un phénomène qui s'observe également à l'échelle jurassienne.

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.

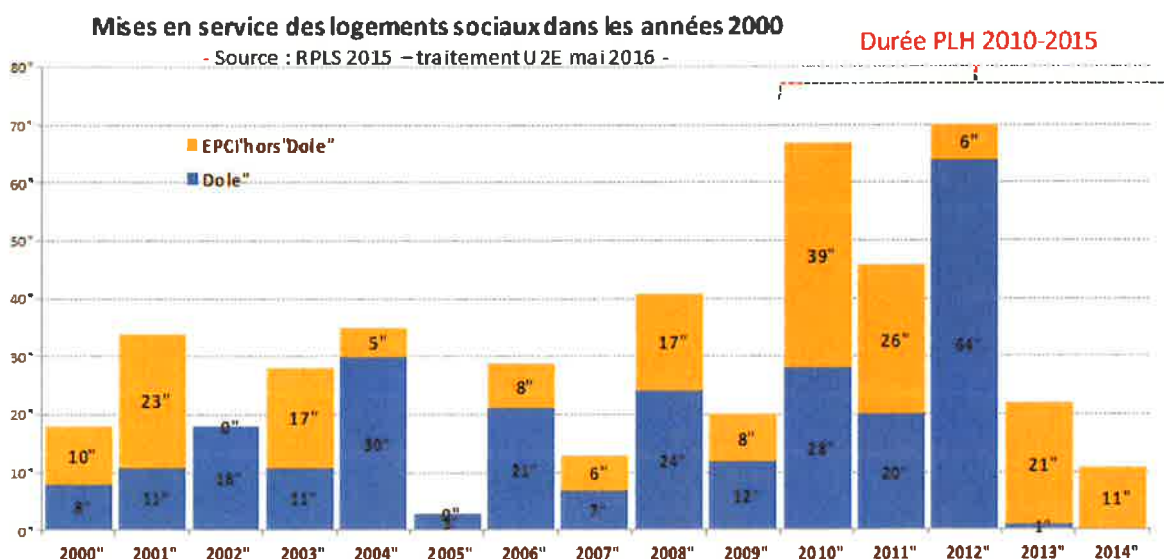
Mais si l'on enlève cette opération, l'objectif du PLH est néanmoins atteint ; le PLH 2010-2015 préconisait la production de 210 logements hors reconstitution ANRU.

63% des logements sont des PLUS.

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

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.

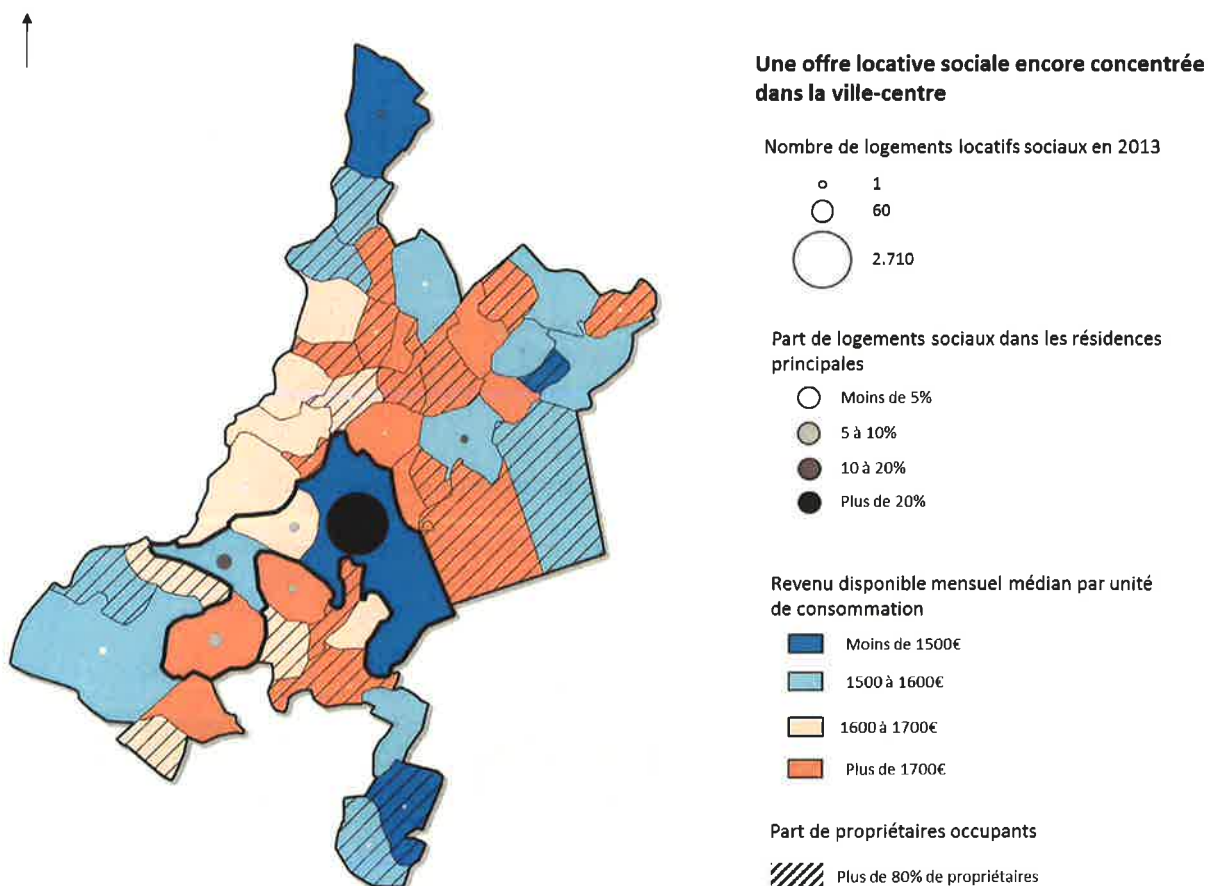
Il convient d'ajouter au bilan de la production locative sociale les conventionnements effectués dans le cadre de l'OPAH (96 dossiers PB conventionnés. L'objectif de 75 logements conventionnés a été largement atteint.

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 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.

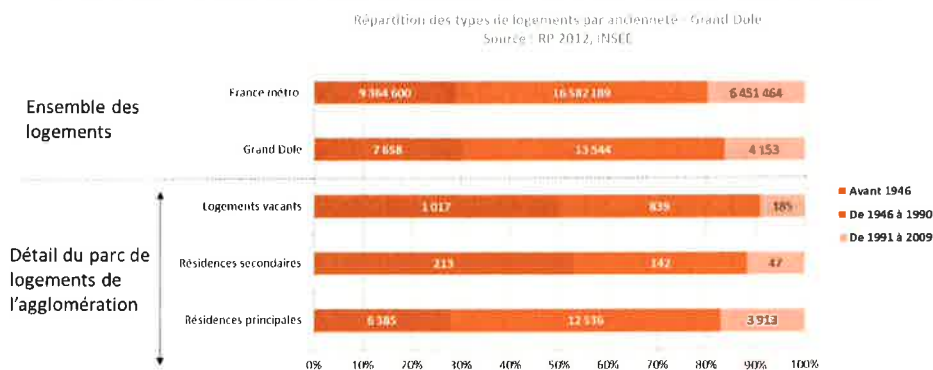
Taux de vacance dans le parc de logements par type de bâti en 2015

	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

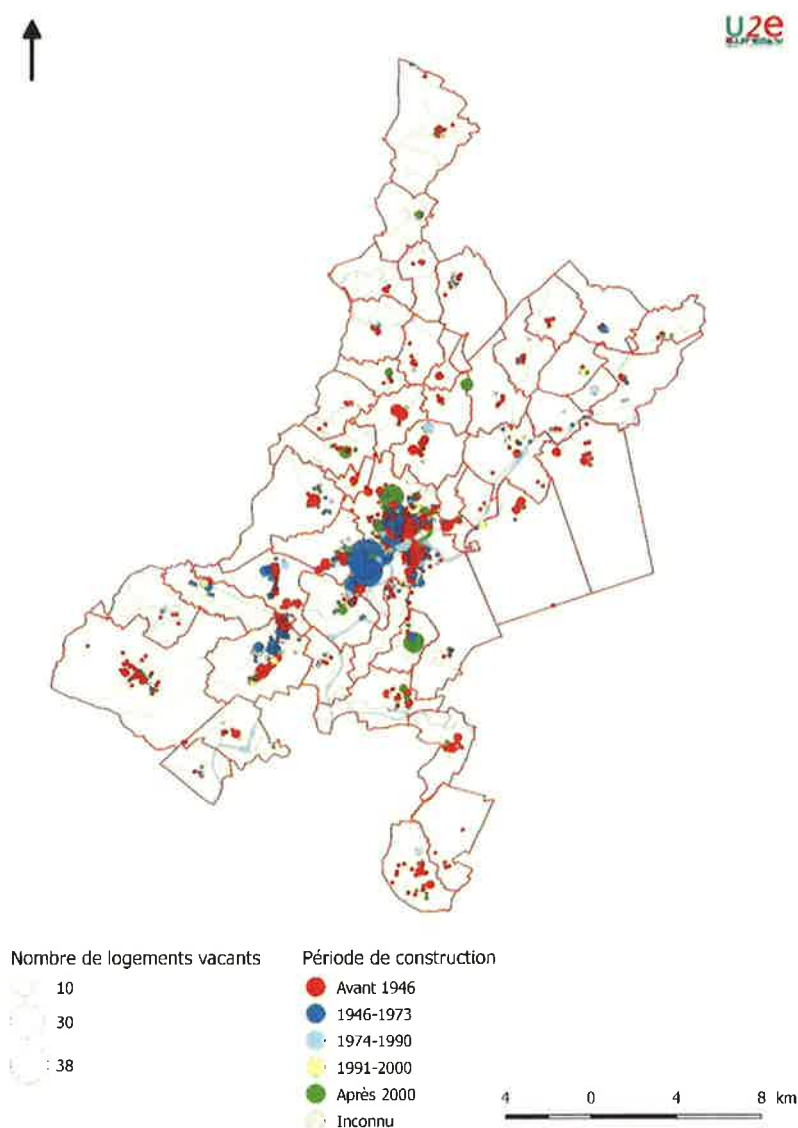


La carte ci-contre localise les logements vacants dans l'agglomération par époque de construction. La vacance est concentrée à Dole et dans parc ancien du cœur urbain de territoire.

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%

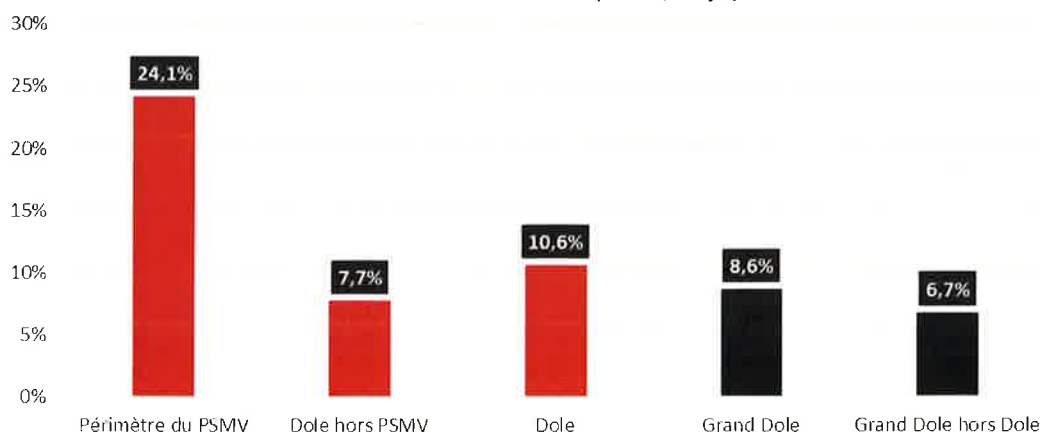
Ces caractéristiques orientent son occupation : 70% des logements occupés le sont par un locataires, c'est le cas d'un logement sur deux dans le reste de la commune (dont une proportion importante dans le parc social).

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

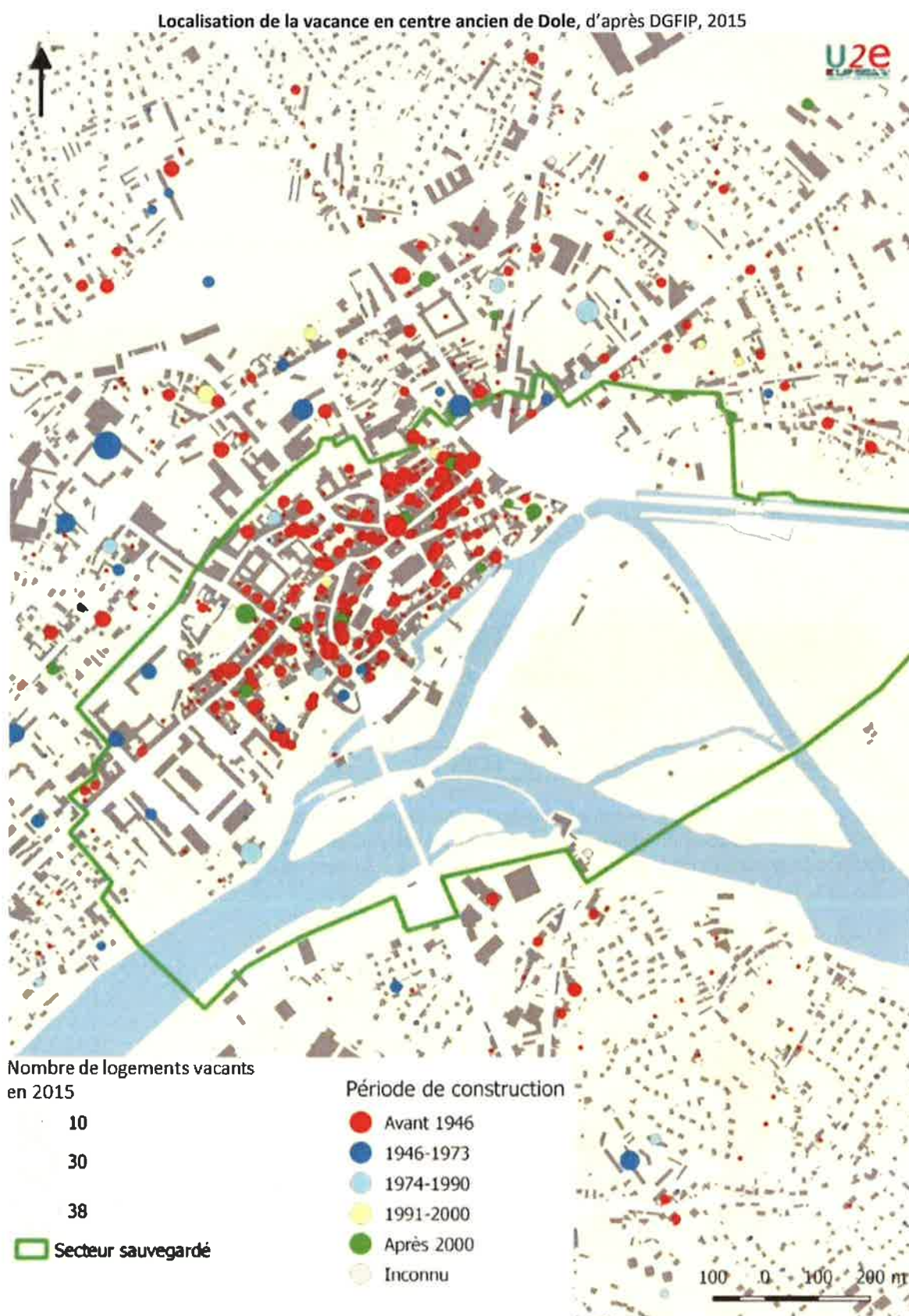
	Nombre de logements	Locataires	Propriétaires-occupants	Vacants	Autres
PSMV	2 442	52,6%	21,9%	24,1%	1,3%
Dole Hors PSMV	11 443	45,0%	44,9%	7,7%	2,3%
Dole total	13 885	46,4%	40,9%	10,6%	2,1%

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.



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

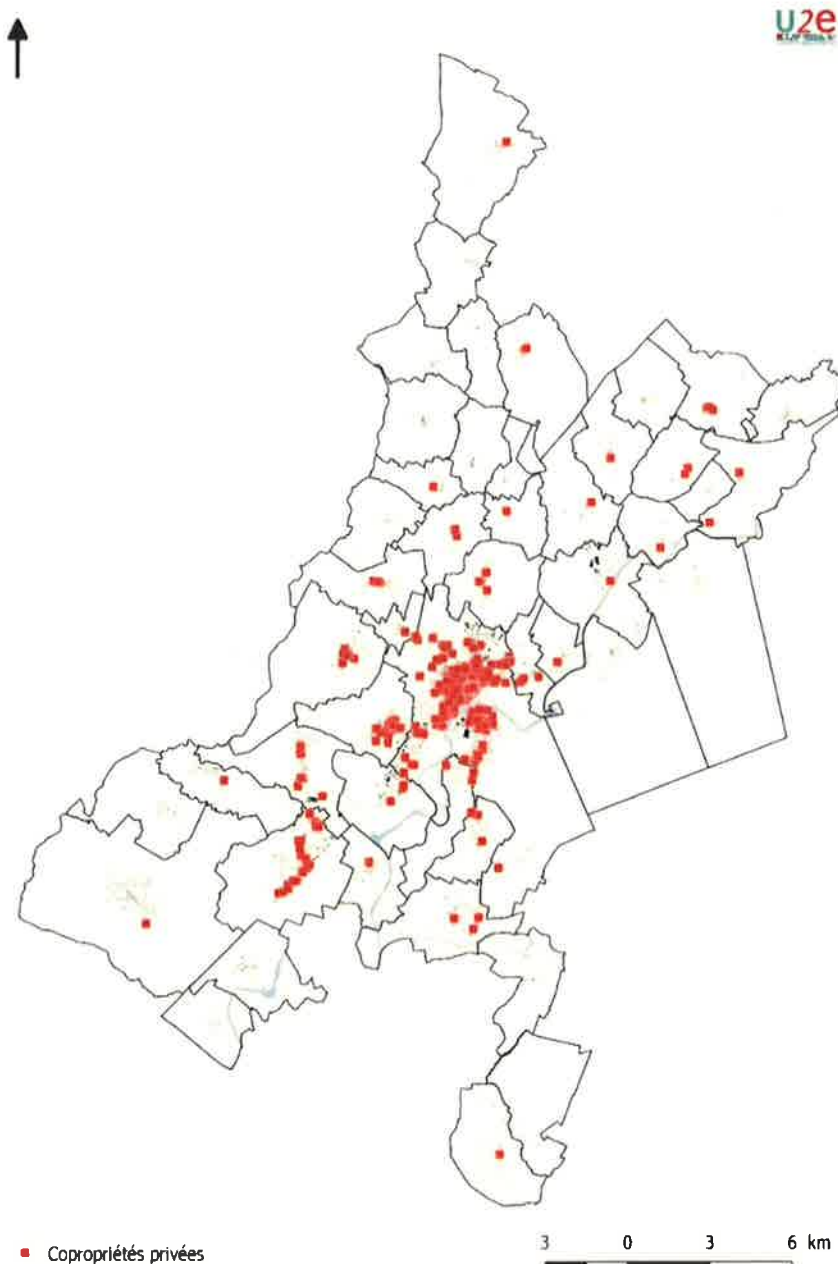
L'agglomération compte 524 copropriétés, qui totalisent 4.154 logements, dont une grande majorité est composée d'appartements.

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 Fouchers 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

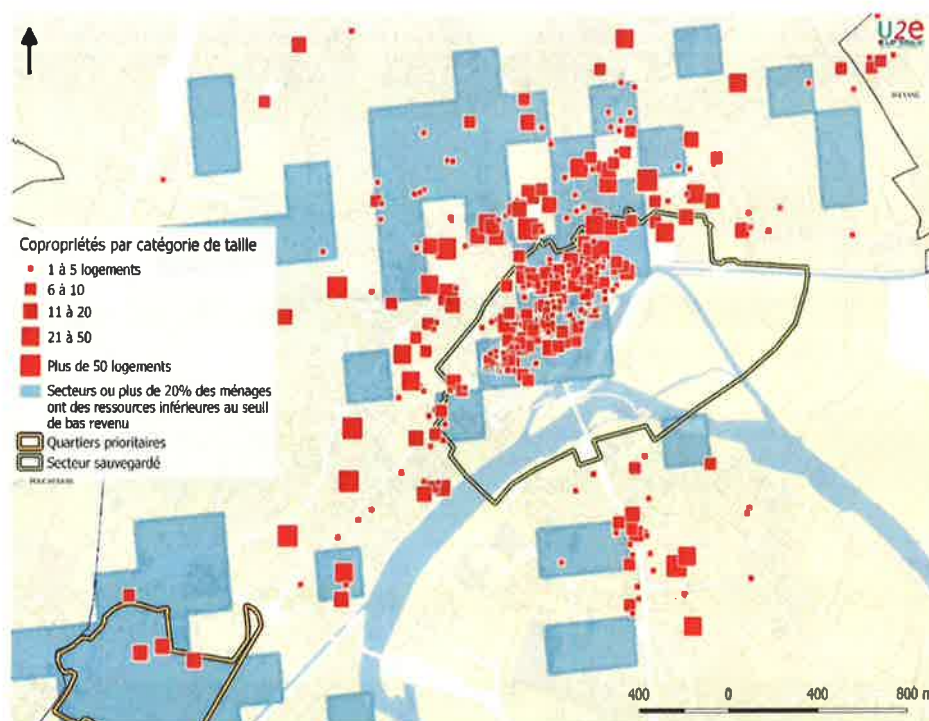
Nombre de copropriétés (nombre de logements)

	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
Foucherans	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

Répartition des copropriétés potentiellement fragiles par catégorie de taille

	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

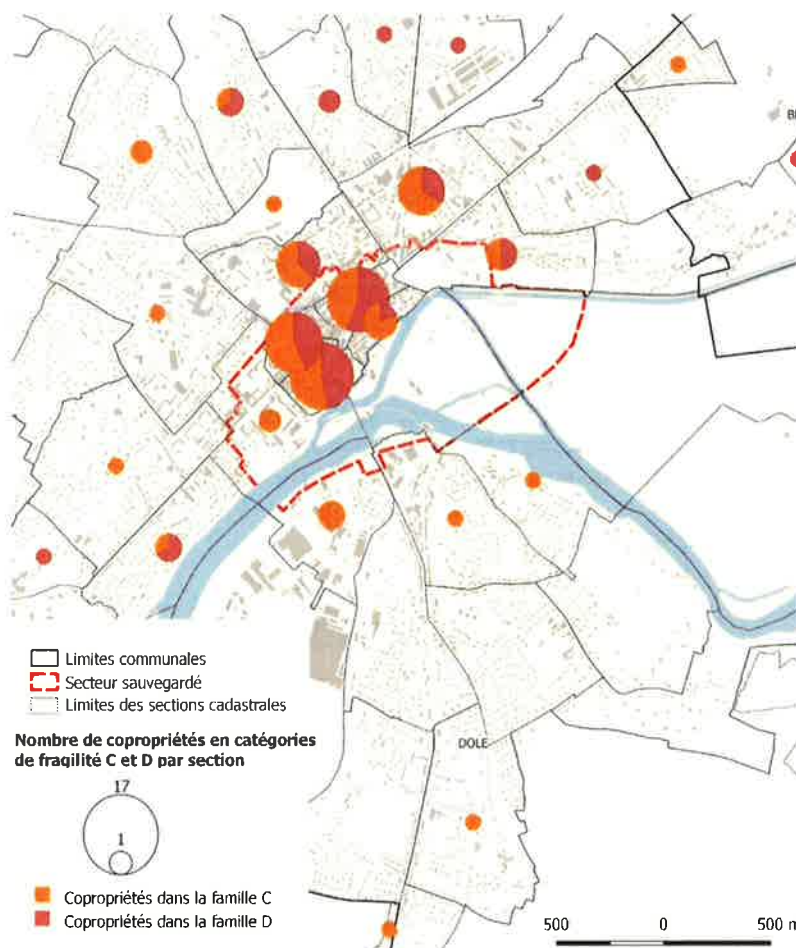
Répartition des copropriétés potentiellement fragiles par époque de construction

	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 :

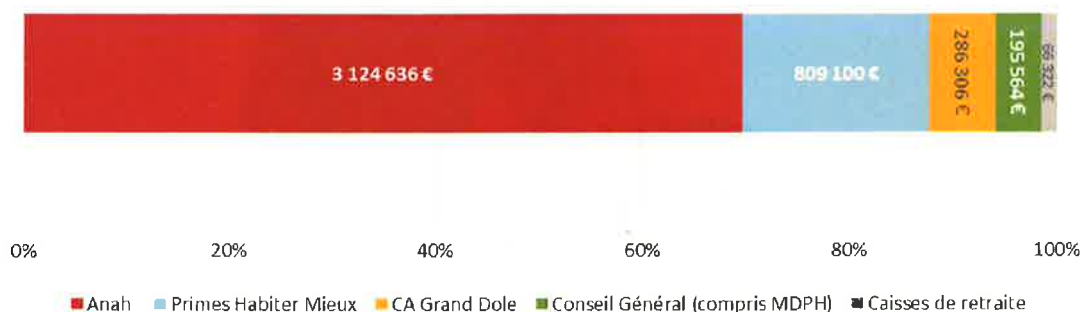
- **Améliorer les conditions de vie des ménages de propriétaires les plus modestes** à travers la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, adaptation des logements au vieillissement et au handicap.
- **Développer un parc locatif attractif de qualité, accessible** en termes de coût 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.



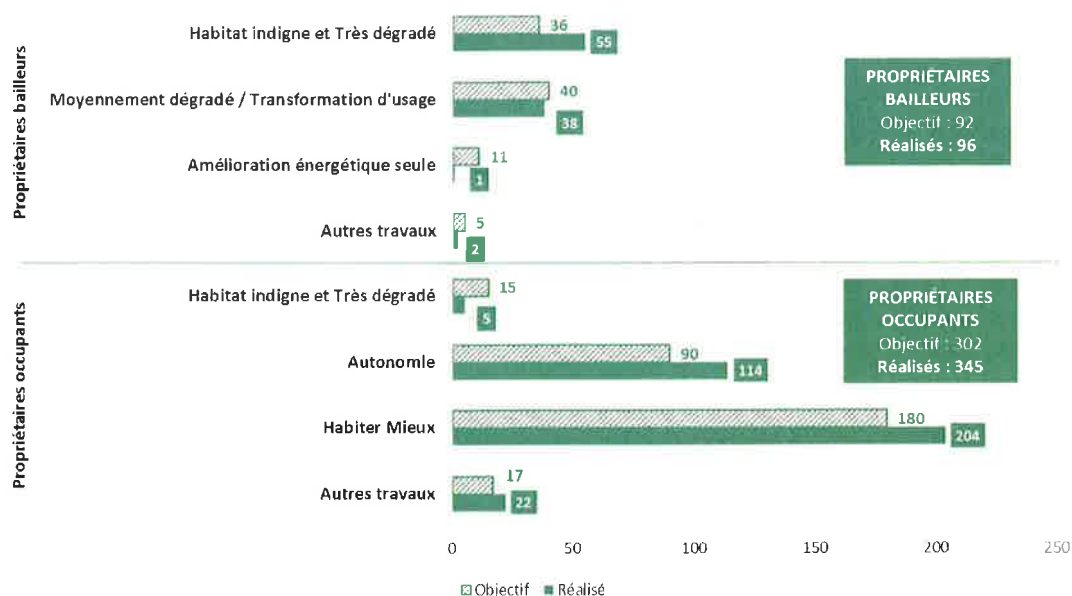
Aux aides accordées par l'Anah dans le cadre de l'Opah, sont venues s'ajouter celles du programme « Habiter Mieux » (amélioration énergétique), du Grand Dole, du Conseil Général et des Caisses de retraites (maintien à Domicile). Les aides de l'Anah représentent 70% de l'ensemble des montants de subventions 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



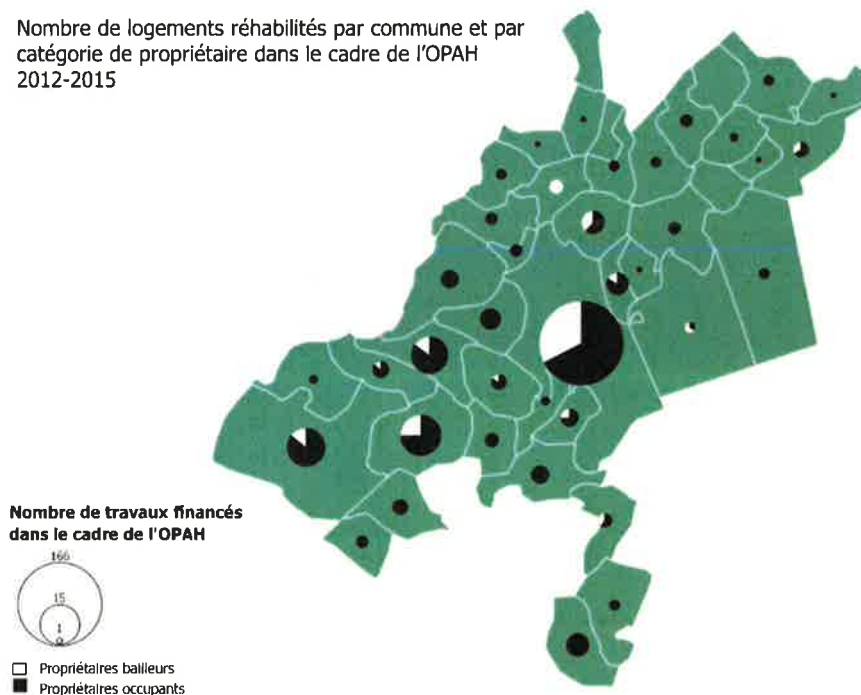
En 2013, le changement du régime d'aide de l'Anah a réorienté les aides à destination des propriétaires-occupants très modestes, ainsi que vers l'amélioration énergétique des logements, à travers le déploiement du programme « habiter mieux ». Ces évolutions expliquent l'augmentation des objectifs de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

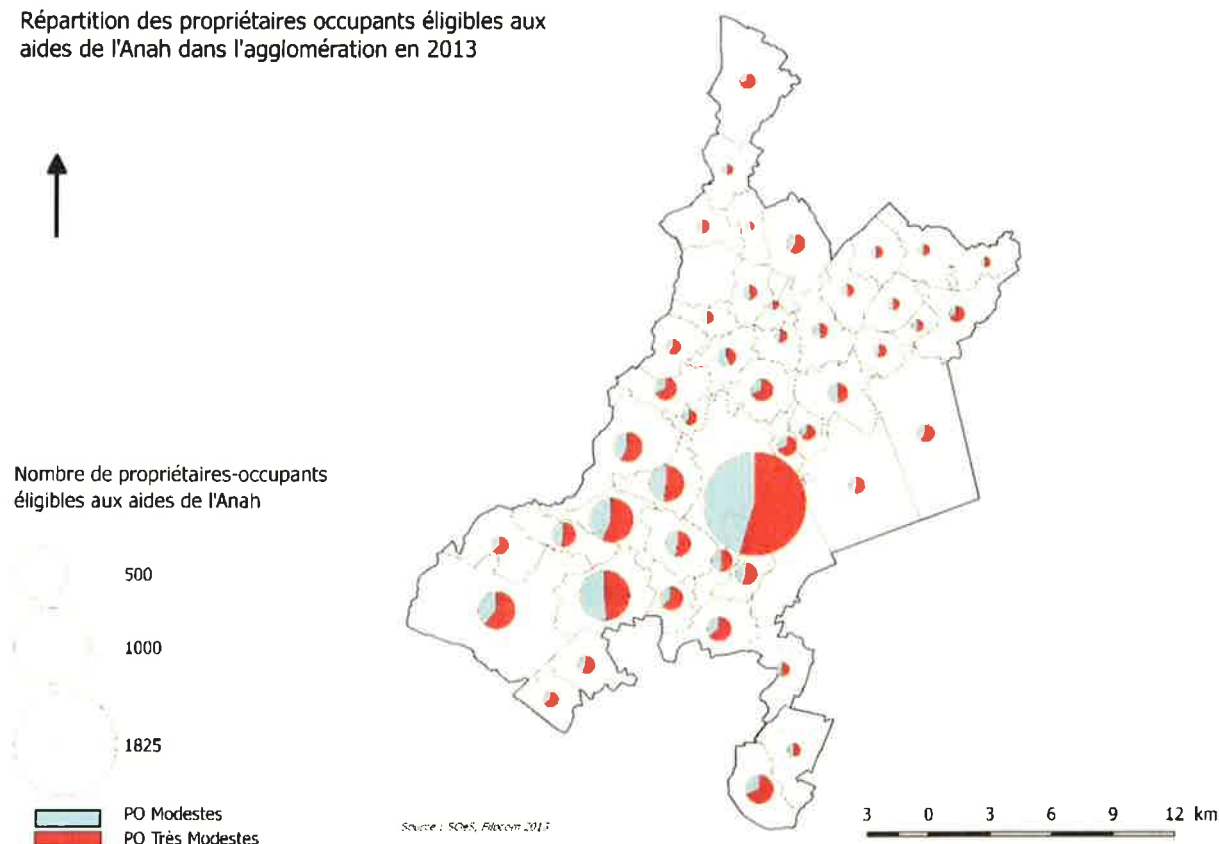
Commune	PO Anah très modestes	PO Anah Modestes	Total PO éligibles	Commune	PO Anah très modestes	PO Anah Modestes	Total PO éligibles
Dole	995	830	1825	Parcey	67	36	103
Tavaux	208	222	430	Gevry	61	36	97
Damparis	186	144	330	Choisey	58	53	111
Saint-Aubin	145	93	238	Authume	58	27	85
Foucherans	113	103	216	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) »**.

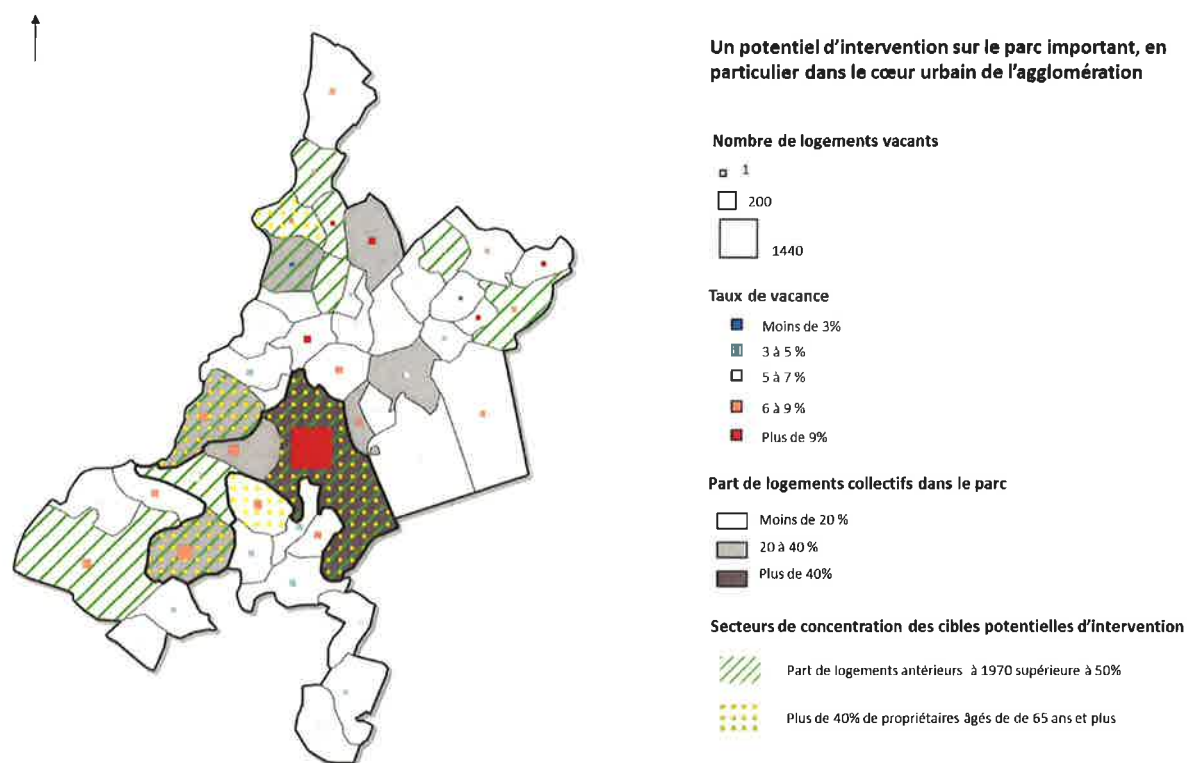
Répartition des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Anah dans l'agglomération en 2013



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



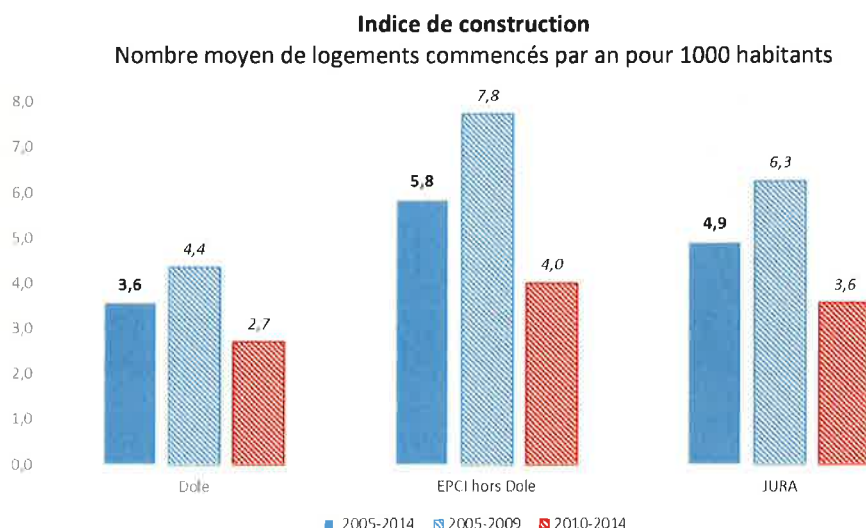
- La vacance représente 9 % du parc de logements, et elle a progressé rapidement. Néanmoins, il s'agit d'une problématique essentiellement doloise, circonscrite au parc privé du secteur sauvegardé. Le gisement de « logements à récupérer » est plus limité à l'extérieur du centre-ville et dans le reste 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...

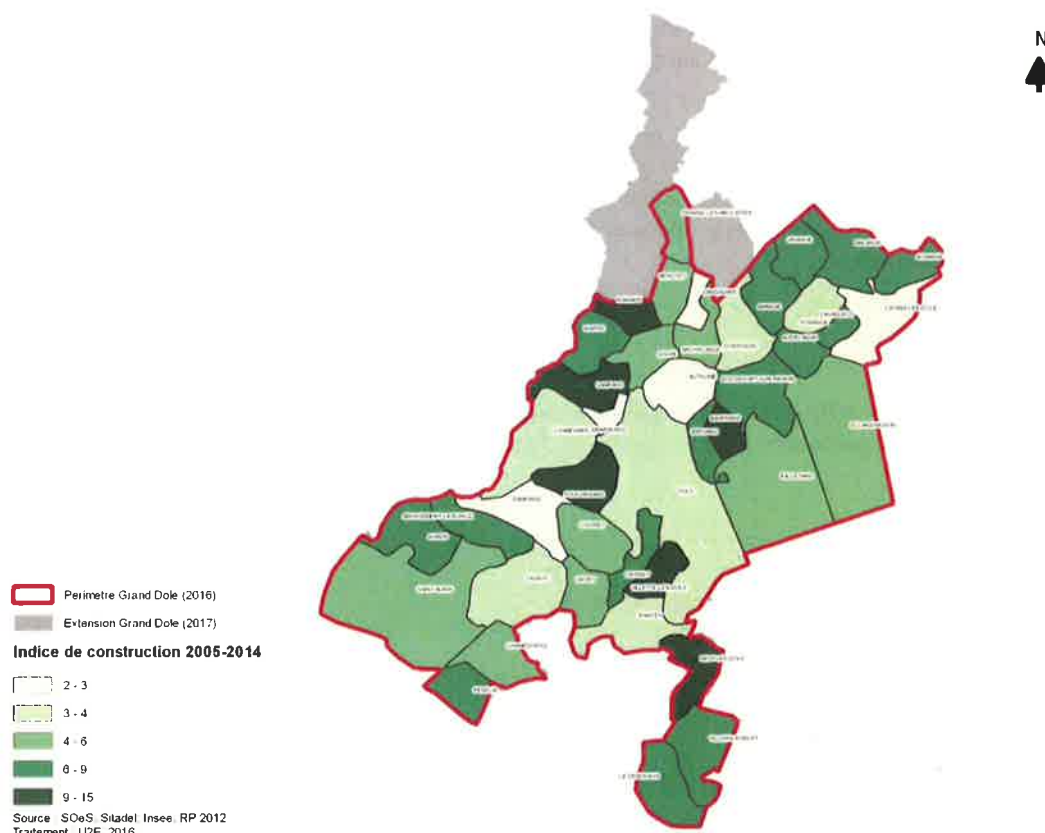
Environ 1.100 logements ont été mis en chantier entre 2009 et 2014 dans le Grand Dole, un niveau de construction proche de la moyenne Jurassienne : pour la période 2010-2014, le nombre moyen de logements commencés par an pour 1000 habitants s'élève à 3,4 dans l'agglomération contre 3,6 dans l'ensemble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



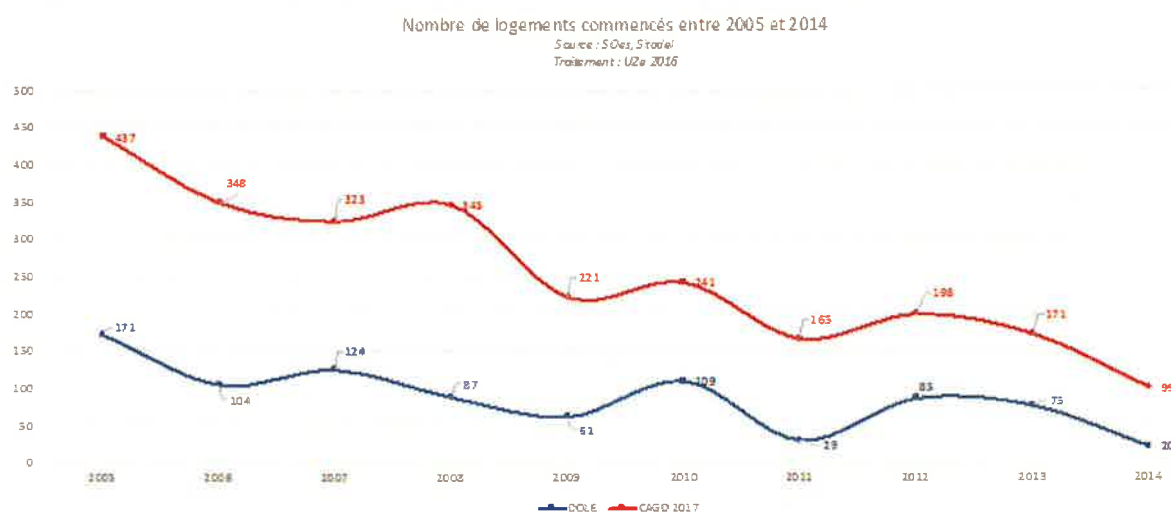
Une approche à l'échelle communale réalisée pour la période 2005-2014 fait apparaître les **forts contrastes existants au sein de l'agglomération** :

- 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

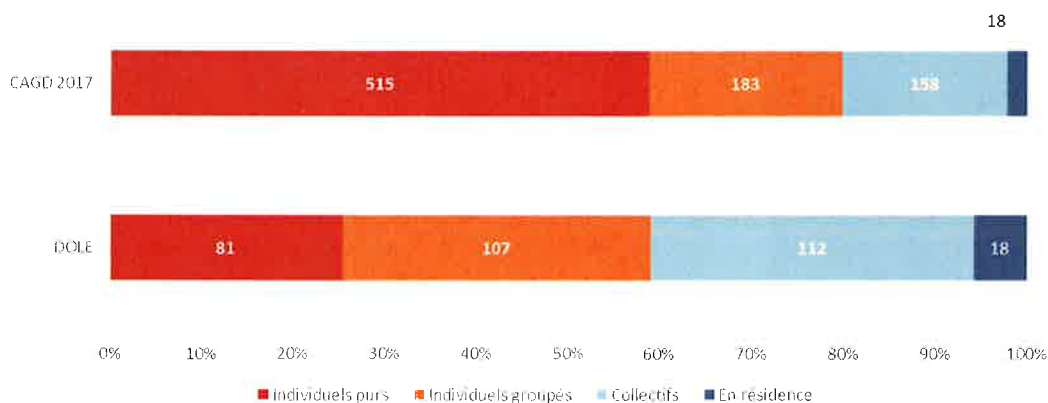
Le PLH 2010-2015 proposait également d'orienter la production de logements vers des formes permettant de limiter la consommation foncière :

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.

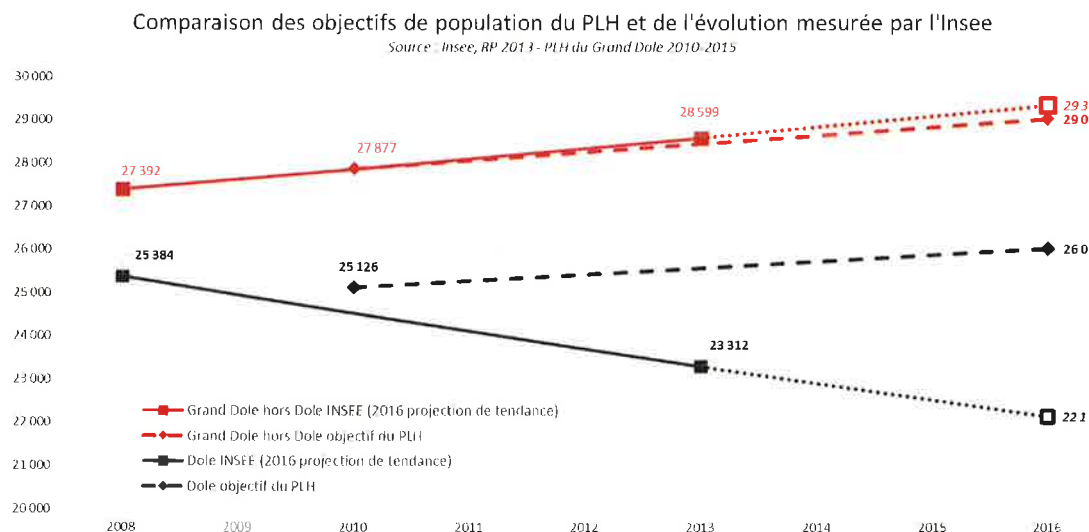
Objectifs démographiques du PLH 2010-2015 et résultats du recensement de 2013

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

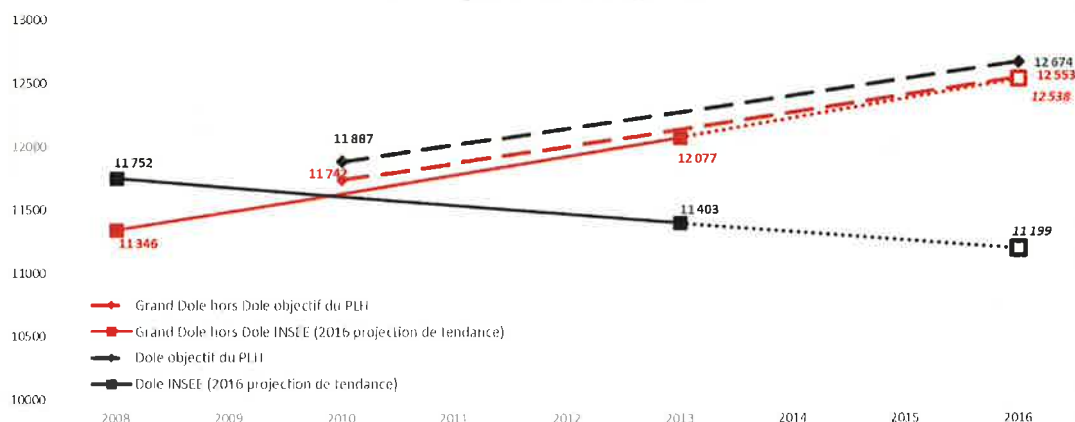
	Objectifs démographiques du PLH 2010-2015			Evolution mesurée (1)			Projection des tendances 2008-2013 jusqu'en 2016	Ecart projection de tendance INSEE- objectif PLH en 2016
	2010	2016	TCAM	2008	2013	TCAM		
Dole	11 887	12 674	+1,1%	11 752	11 403	-0,6%	11 199	-1 475
Grand Dole hors Dole	11 742	12 553	+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.

Comparaison des objectifs de nombre de ménages du PLH et de l'évolution mesurée par l'Insee

Source : Insee, RP 2013 - PLH du Grand Dole 2010-2015



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 ①
- Du nombre de ménages, que l'on assimile au nombre de résidences principales ②

① 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.

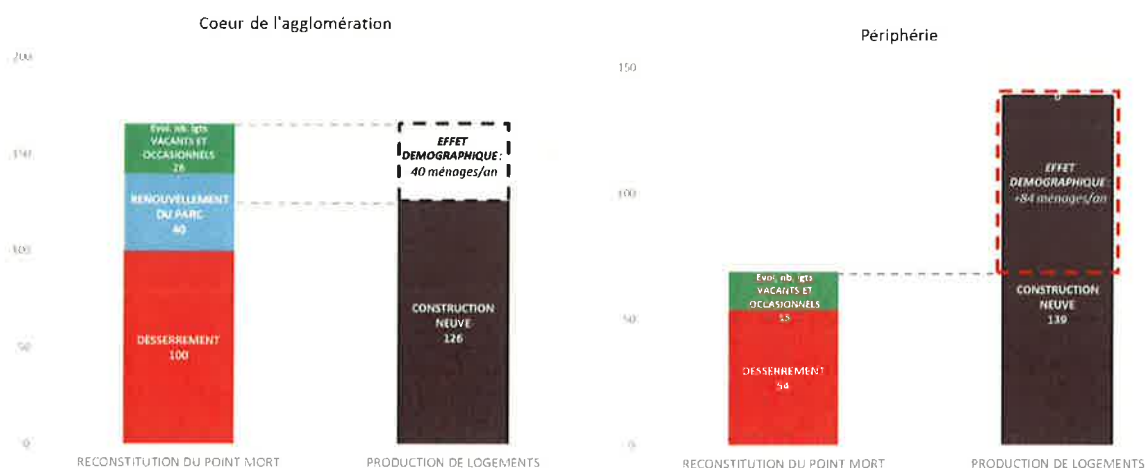
- Le renouvellement du parc

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'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 Mesnils-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.

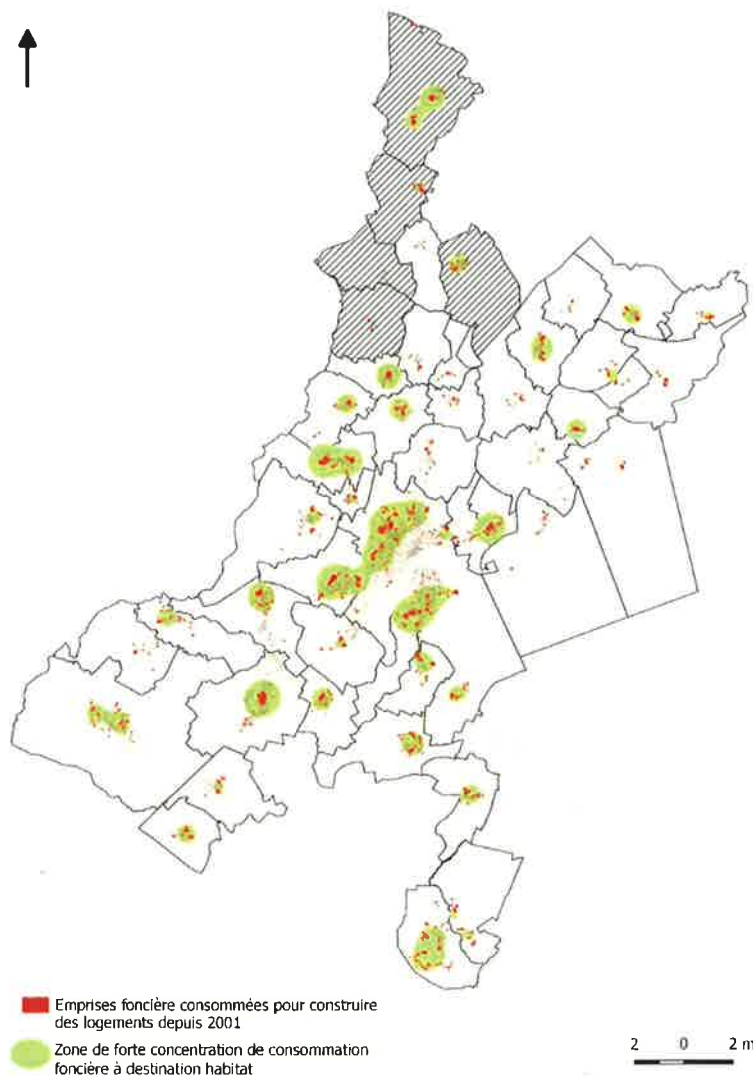
- **A l'inverse, dans le reste de l'agglomération, la production de logements neufs (139 logements par an) est nettement supérieure au point mort (69 logements annuels).** Elle permet de compenser tous les postes du point mort et à la population d'augmenter (+2319 habitants entre 1999 et 2013).

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



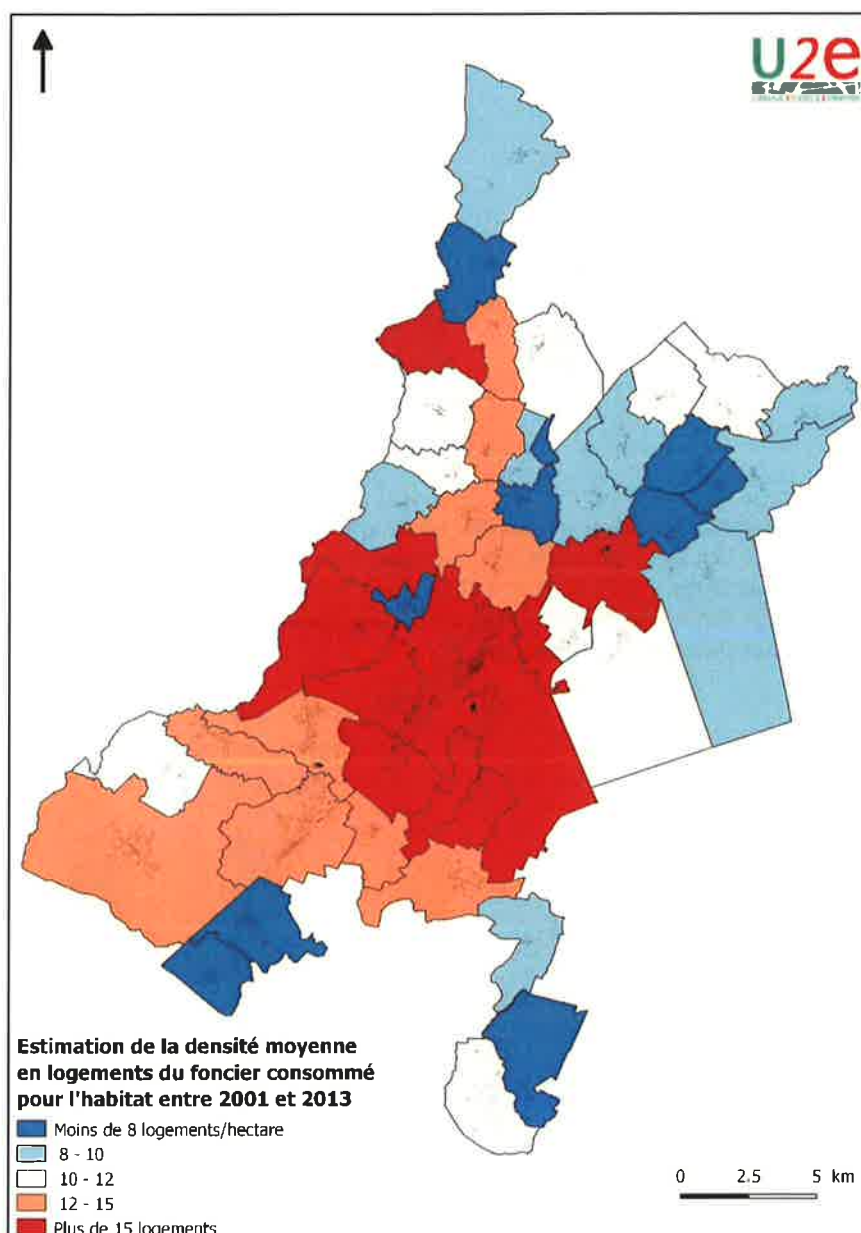
Le développement résidentiel est rapide dans les zones péricentrales au Nord et au Sud de Dole, et de manière générale en périphérie des centres-bourgs dans le reste de l'agglomération.

	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 Anges 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.

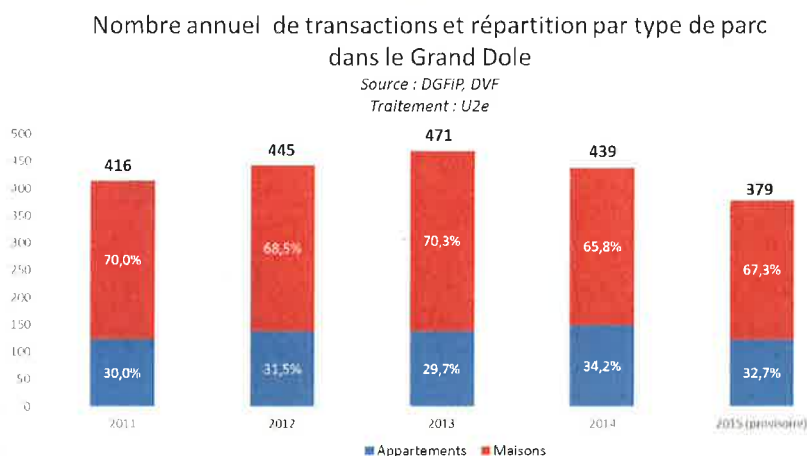


3.2. Une détente des marchés, qui s'accompagne d'une segmentation croissance

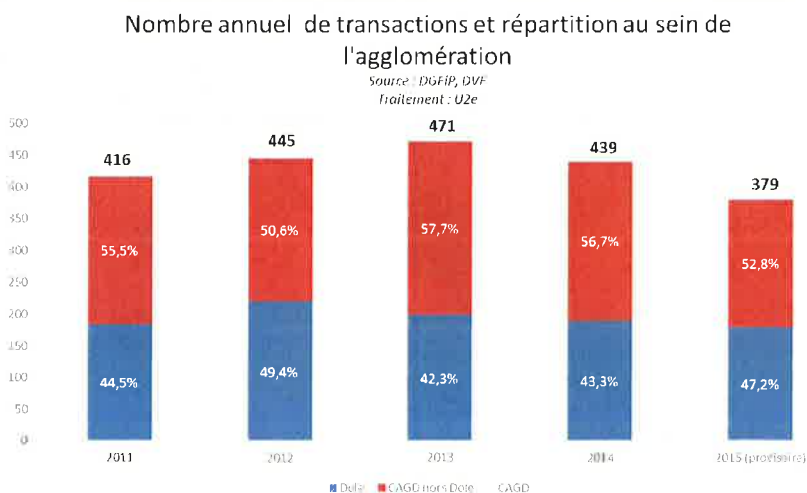
Un marché stable depuis 2011 mais qui montre des signes de détente

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**.

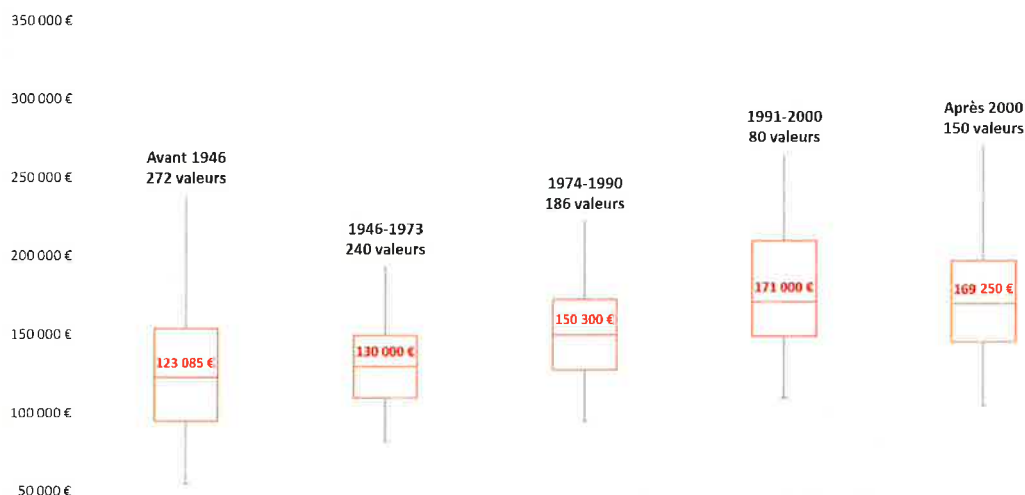


Le marché des maisons présente un profil particulièrement segmenté

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€.

Prix de maisons vendues entre 2011 et 2015 dans l'agglomération

Source : DGFIP, MAJIC, DVF
Traitement : 2e 2016

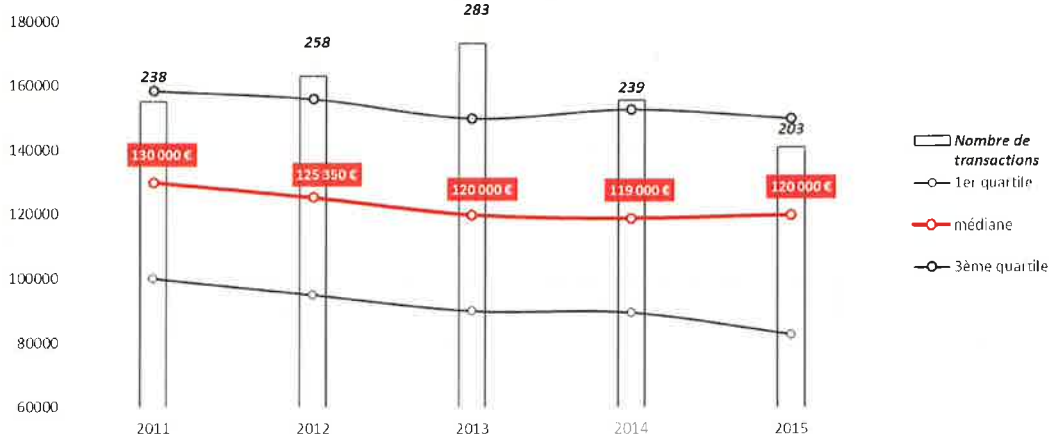


Les maisons antérieures à 1975, qui représentent un peu plus de la moitié des ventes entre 2011 et 2015, sont échangées à des niveaux de prix inférieurs aux biens plus récents. Les prix pour les biens les plus anciens sont toutefois marqués par une forte dispersion. Parmi les biens de moins de 25 ans,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

Prix des maisons antérieures à 2000 vendus dans le Grand Dole

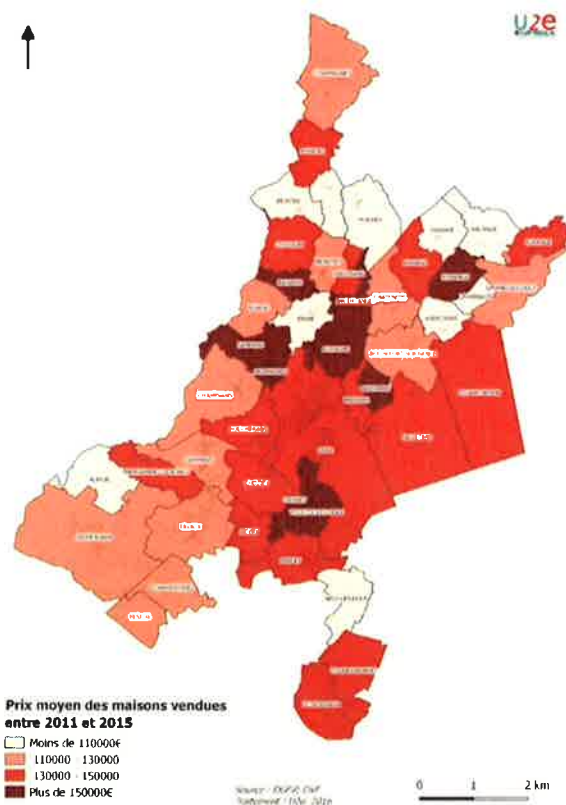
Source : DGFIP, MAJIC
Traitement : U2e 2016



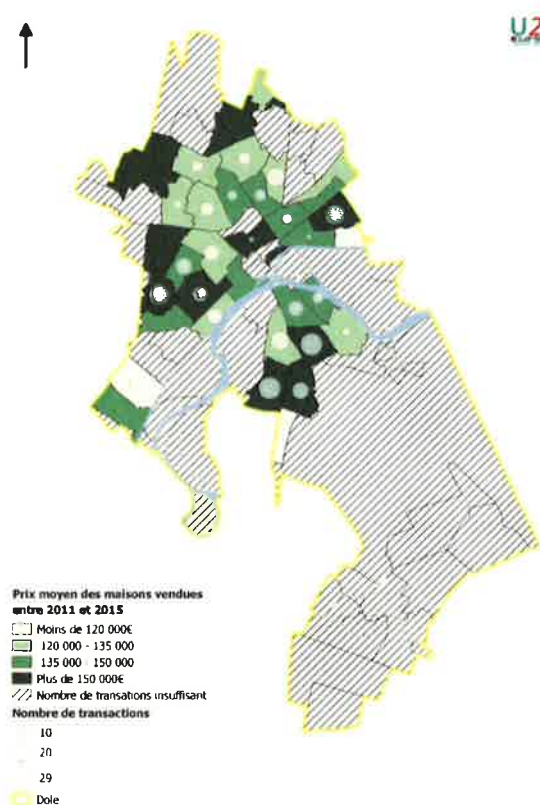
Des écarts sensibles de prix sont observés au sein de l'agglomération :

- 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.

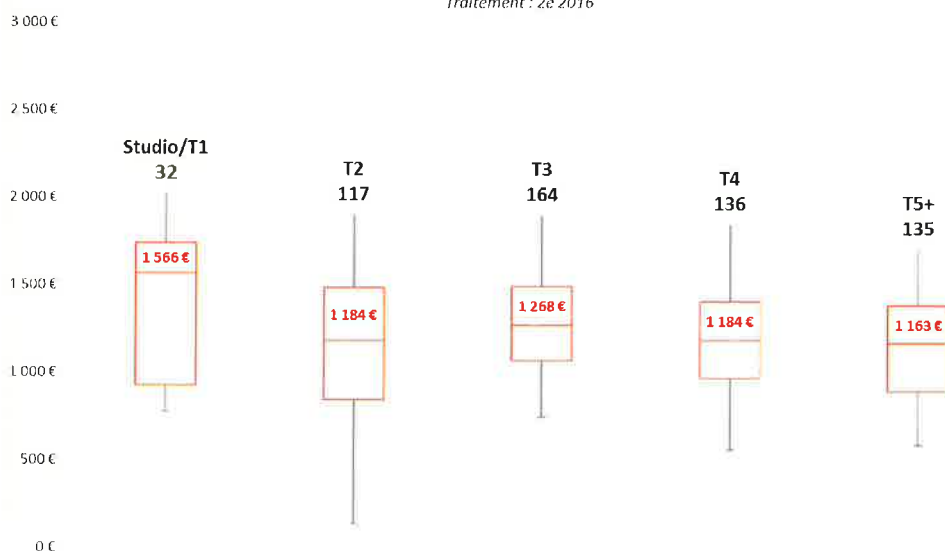
Le prix médian d'un appartement dans l'agglomération est de 1.200€ par mètre carré. A l'exception des T1, peu nombreux, dont la valeur au mètre carré est supérieure, les prix unitaires médians varient peu selon les typologies, contrairement à ce qui est couramment observé sur les marchés immobiliers. 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.

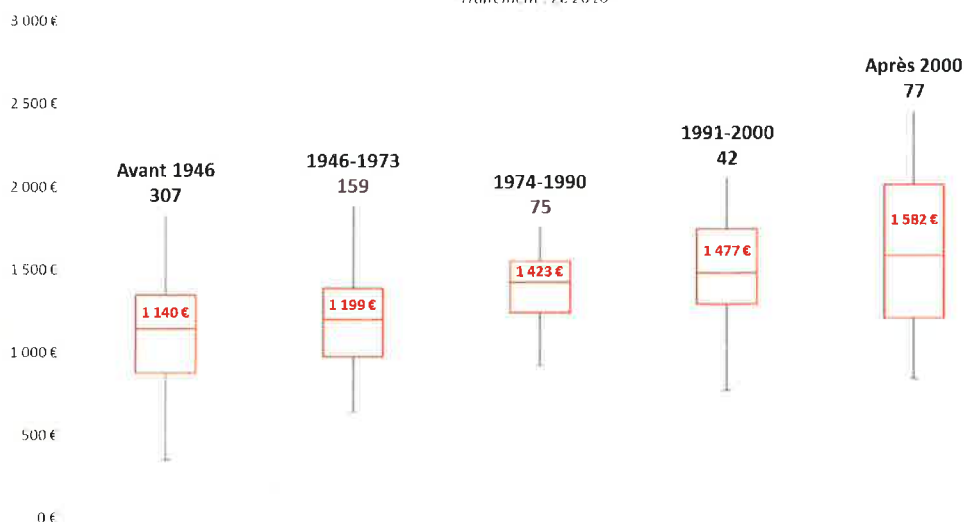
Prix des appartements antérieurs à 2000 vendus entre 2011 et 2015 dans le Grand Dole

Source : DFiP, MAJIC, DVF
Traitement : 2e 2016



Prix des appartements par époque de construction dans le Grand Dole

Source : DGFIP, MAJIC, DVF
Traitement : 2e 2016

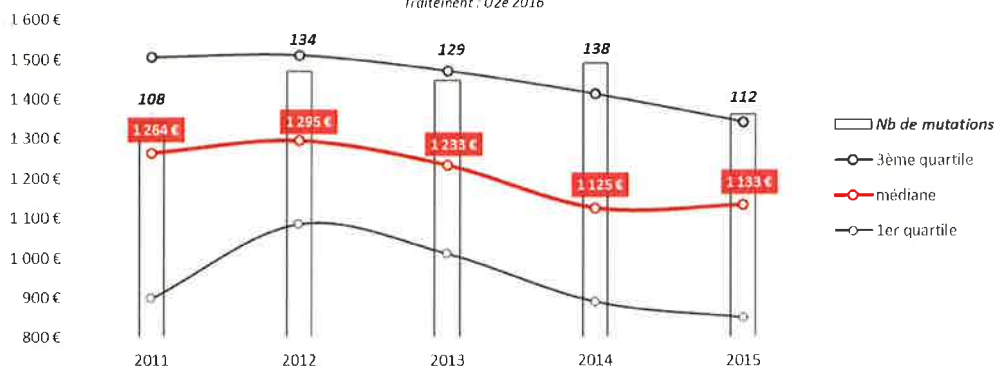


Depuis 2012, le prix dans l'ancien a nettement baissé pour se stabiliser depuis 2014 autour de 1130 euros par mètre carré. Par ailleurs, une proportion croissante des biens est vendue pour un prix unitaire inférieur à 1000 € : comme pour les maisons, il semble qu'une partie du parc devienne moins attractive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

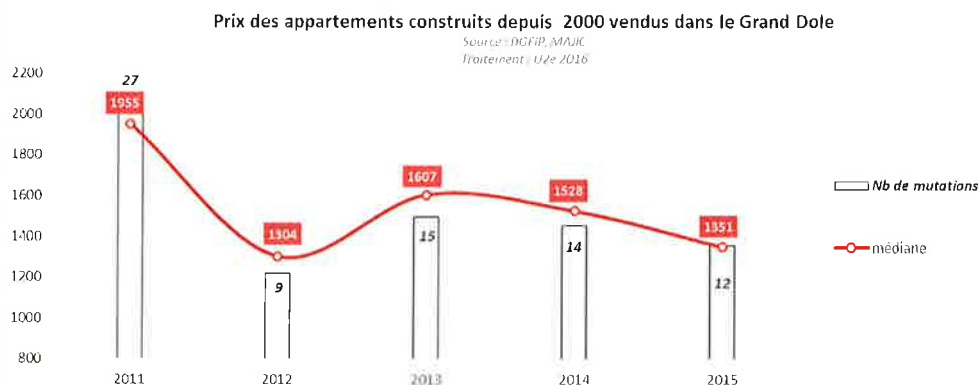
Ce phénomène est à mettre en lien avec les dynamiques démographiques observées dans l'agglomération et le développement rapide de la vacance dans le parc ancien de Dole : la moindre pression sur le parc se traduit par la dépréciation de la valeur des biens anciens et des petites typologies.

Prix des appartements antérieurs à 2000 vendus dans le Grand Dole

Source : DGFIP, MAJIC
Traitement : U2e 2016



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

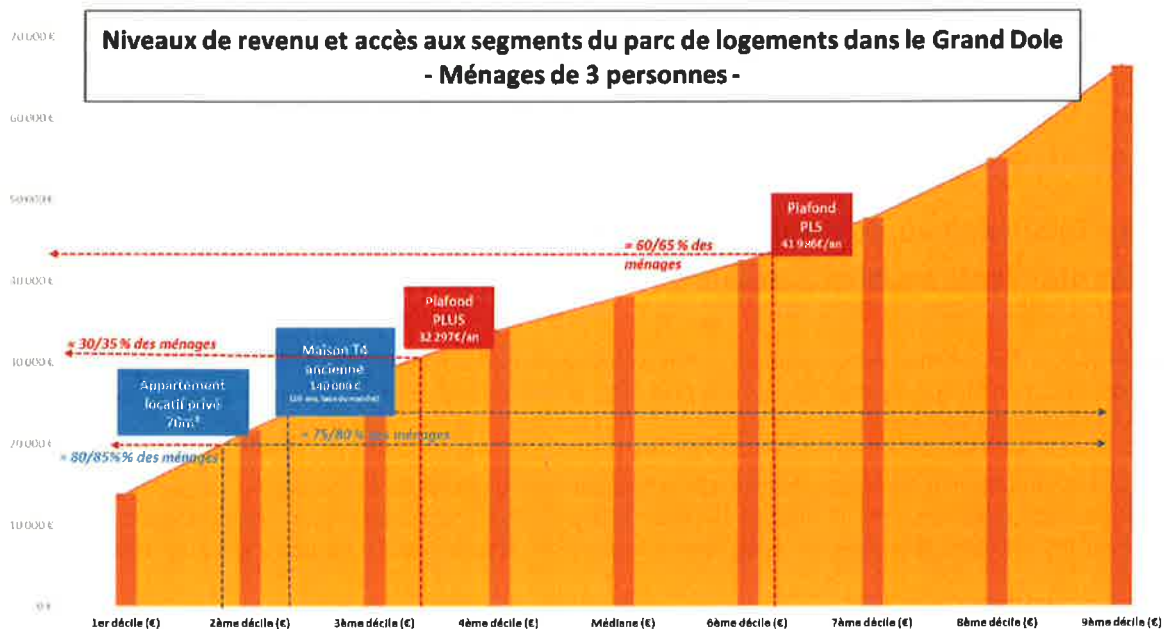
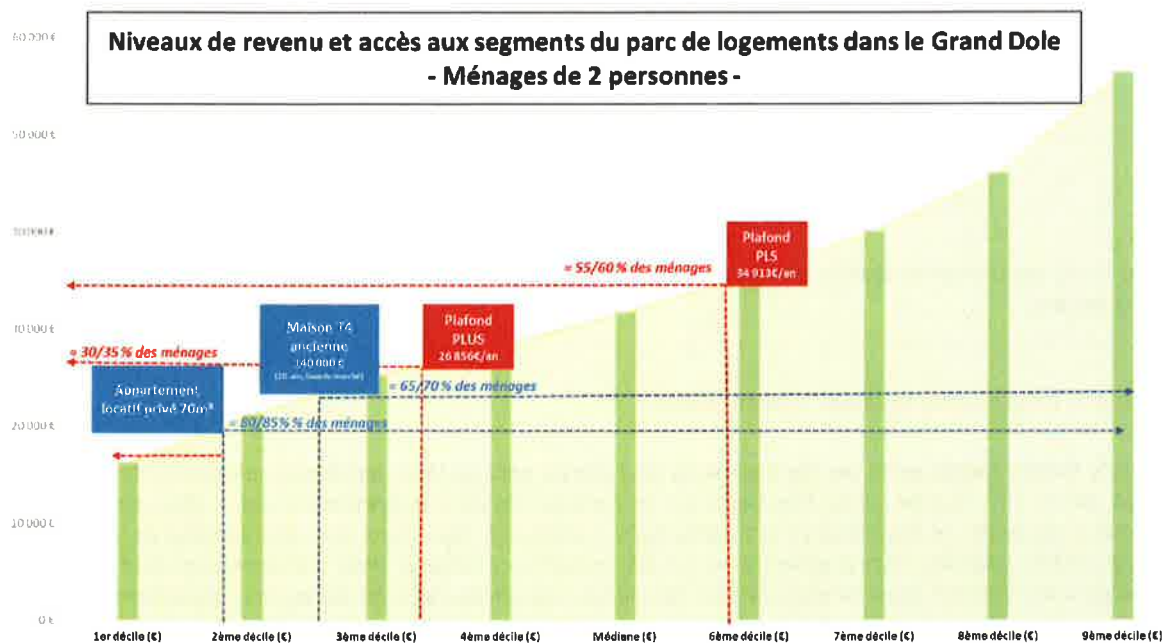
Les graphiques ci-dessous mettent en relation les niveaux de revenus des ménages de deux et de trois personnes vivant dans l'agglomération et leur capacité d'accès à la propriété, au parc locatif privé et leur inclusion dans les plafonds de revenu pour l'accès au parc social.

Ils permettent de confirmer la substituabilité entre la location dans le parc privé et l'accession : un peu moins de ¼ 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'accèsion 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.

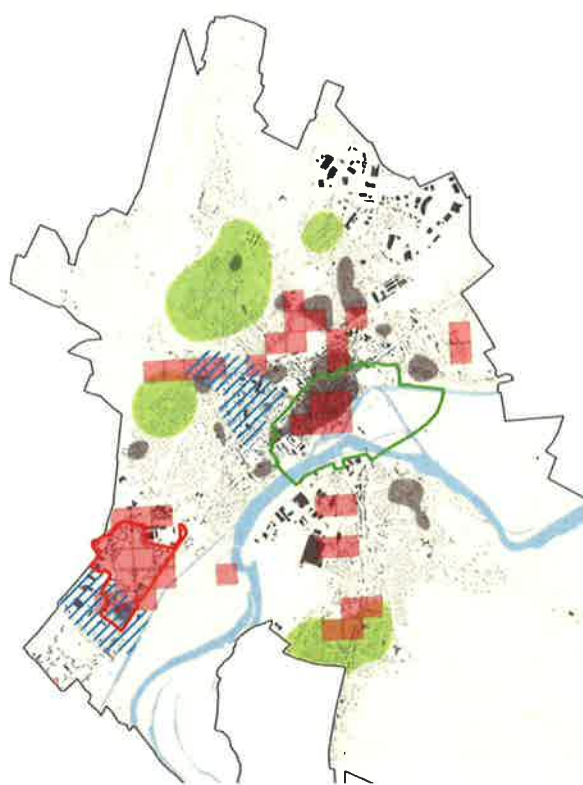
L'augmentation mesurée va également dans le sens d'un rééquilibrage de l'offre locative sociale préconisée par le PLH 2010-2015 ; la majorité des nouveaux programmes a été livrée à l'extérieur de la ville-centre. Le conventionnement du parc privé a également contribué à créer du logement locatif dans 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

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
EHPAD CH DE DOLE	28
EHPAD DU CHS ABERJOUX ET MURIERS	70
EHPAD LES OPALINES FOUCHERANS	75
EHPAD ST JOSEPH DOLE	97
Malange	82
EHPAD LA MAISANGE	82
Rocheft-sur-Nénon	72
EHPAD RESIDENCE DE COURCELLES	72
Saint Aubin	40
EHPAD DU CHS LES IRIS	40
Tavaux	60
EHPAD LE JARDIN DE SEQUANIE	60
Résidences autonomie	178
Dole	128
FOYER RESIDENCE LES PATERS	62
LOGEMENT FOYER DU VAL D'AMOUR	66
Moissey	50
LOGEMENT FOYER PERSONNES AGEES MOISSEY	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.

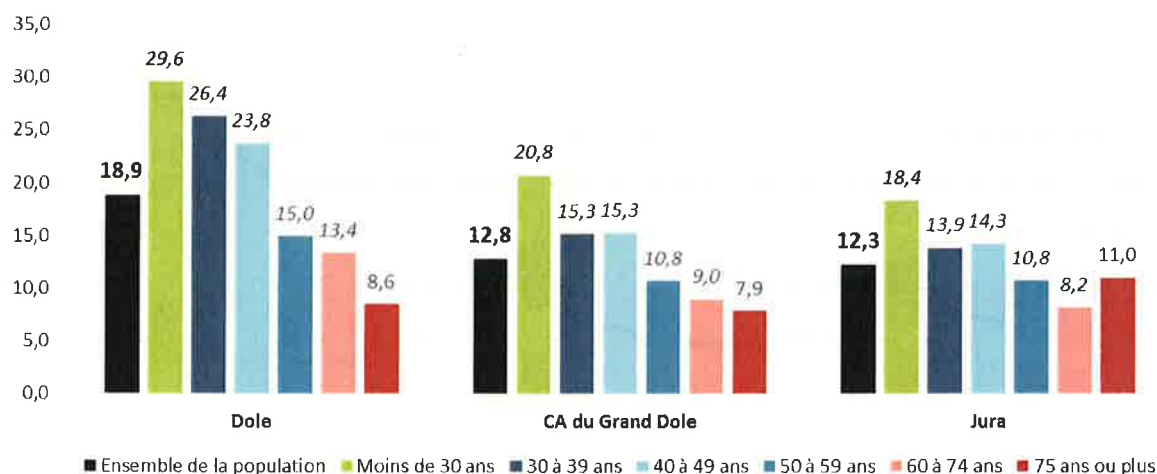
Les logements d'urgence, dont le nombre a augmenté ces dernières années, sont fréquemment occupés par des ménages qui les occupent durablement.

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.

Taux de pauvreté en 2012 selon l'âge de la personne de référence du ménage en 2012

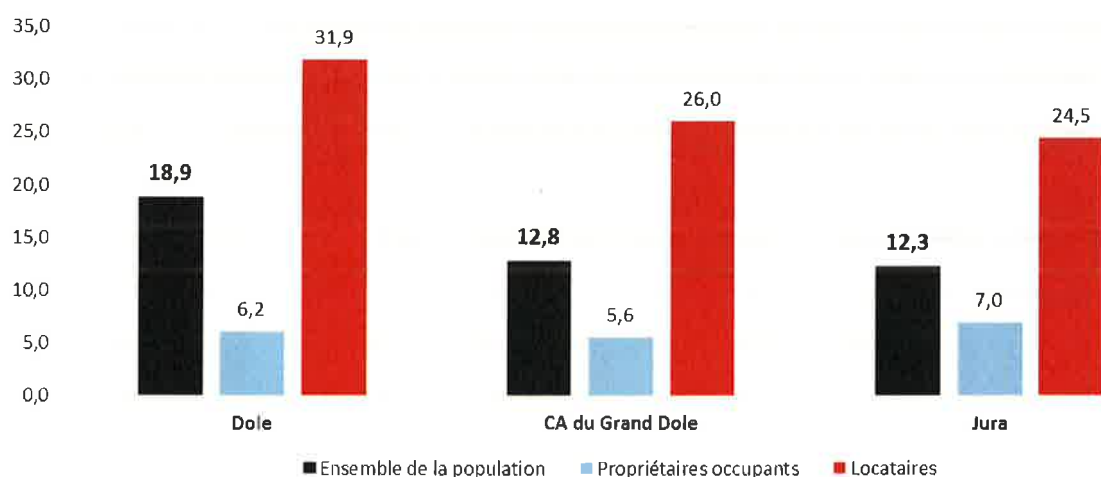
Insee : FiloSoFi, 2012
Traitement : U2e, 2016



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

Taux de pauvreté en 2012 selon le statut d'occupation du ménage en 2012

Insee : FiloSoFi, 2012
Traitement : U2e, 2016



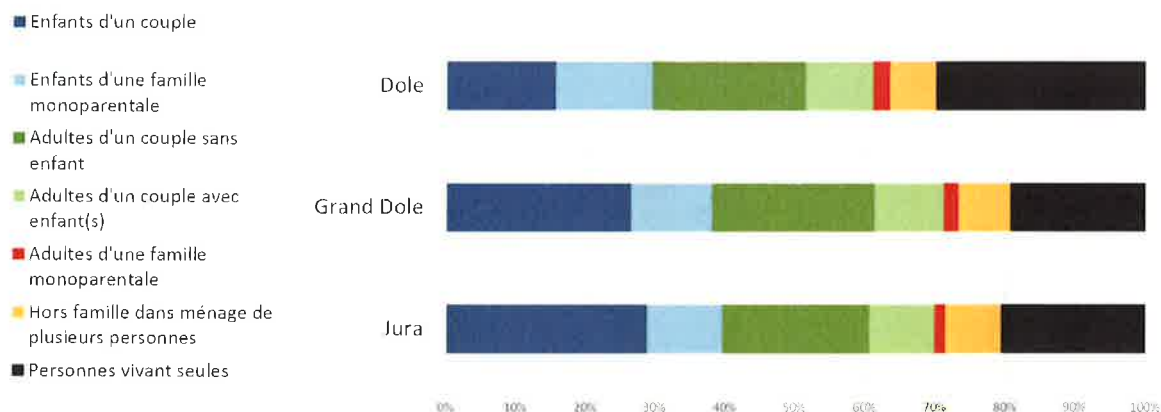
Dole constitue le point de départ du parcours résidentiel des ménages au sein de l'agglomération et concentre les plus précaires d'entre eux

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.

Mode de cohabitation de la population des ménages de 20 à 24 ans dans le Grand Dole

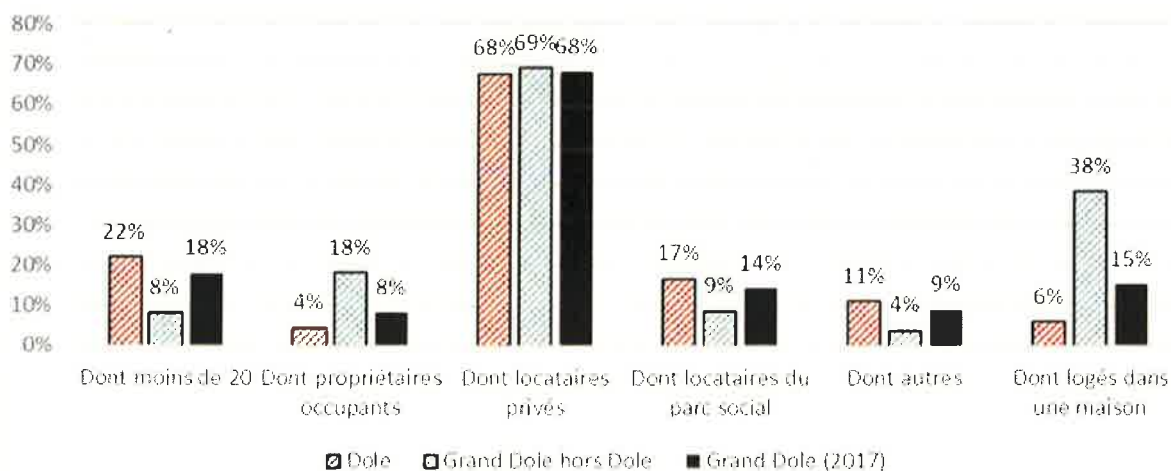
Source : Insee, RP 2013
Traitement : U2e 2016



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.

Caractéristiques des ménages dont la personne de référence est âgée de moins de 25 ans

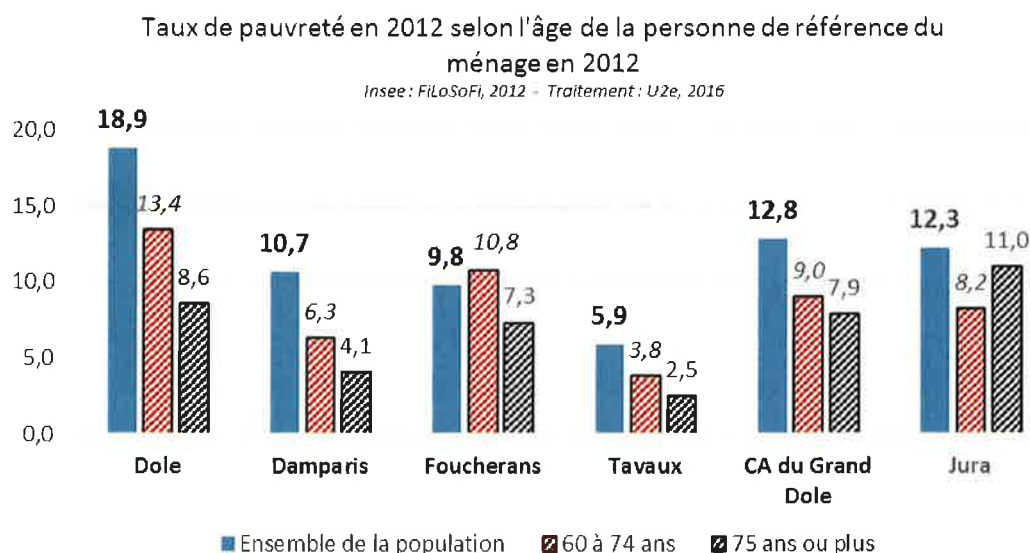
Source : Insee, RP 2013
Traitement : U2e, 2016



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 Foucherans. 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.

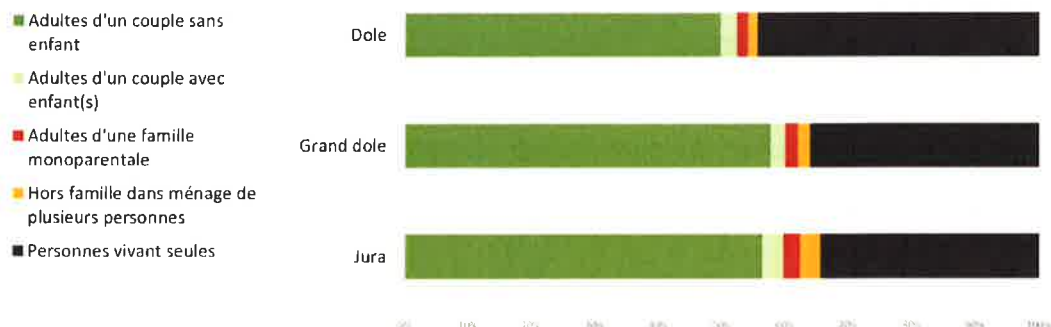
En dehors de Dole, 91% des ménages dont le référent a plus de 65 ans vivent dans une maison, en grande majorité en propriété occupante. Ces ménages sont par ailleurs moins fréquemment composés d'une seule personne. Compte tenu de la répartition de la population par âges dans l'agglomération, le nombre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

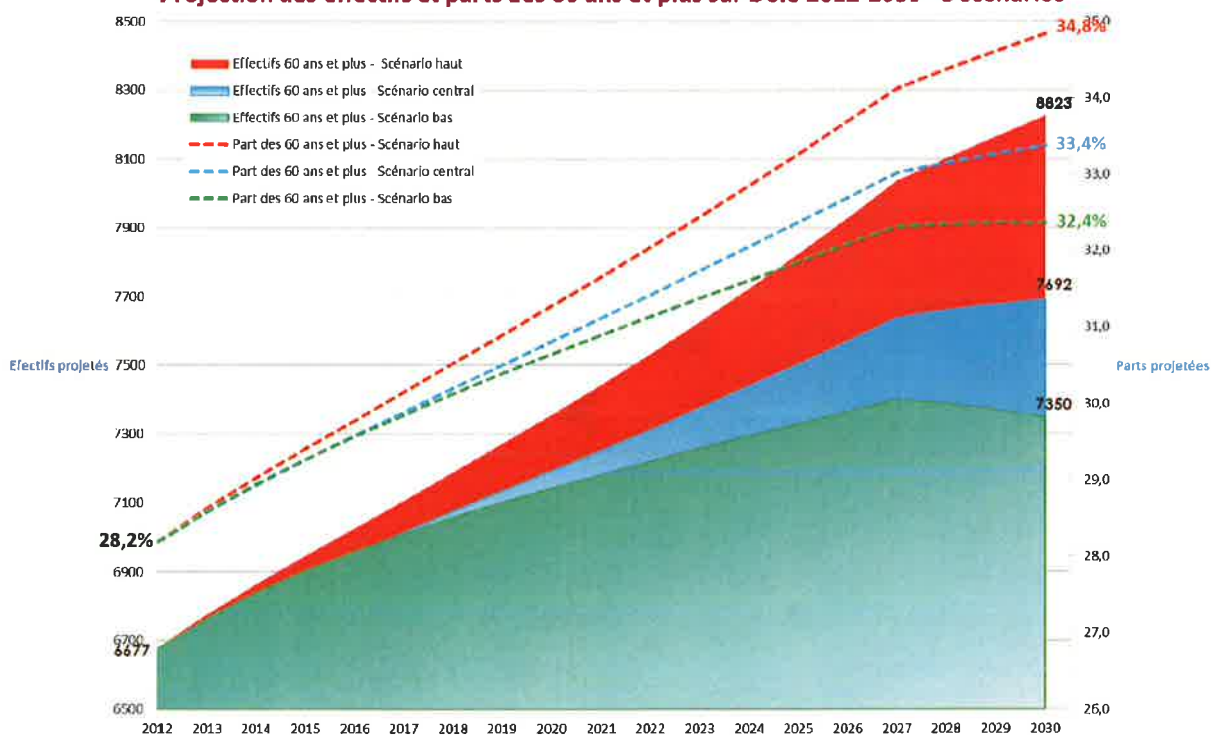
Mode de cohabitation de la population des ménages âgée de 65 ans et plus dans le Grand Dole

Source : Insee, RP 2013

Traitement : U2e 2016



Projection des effectifs et parts des 60 ans et plus sur Dole 2012-2030 - 3 scénarios



Soliha, Etude sur le devenir des foyers logements, 2016

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 :

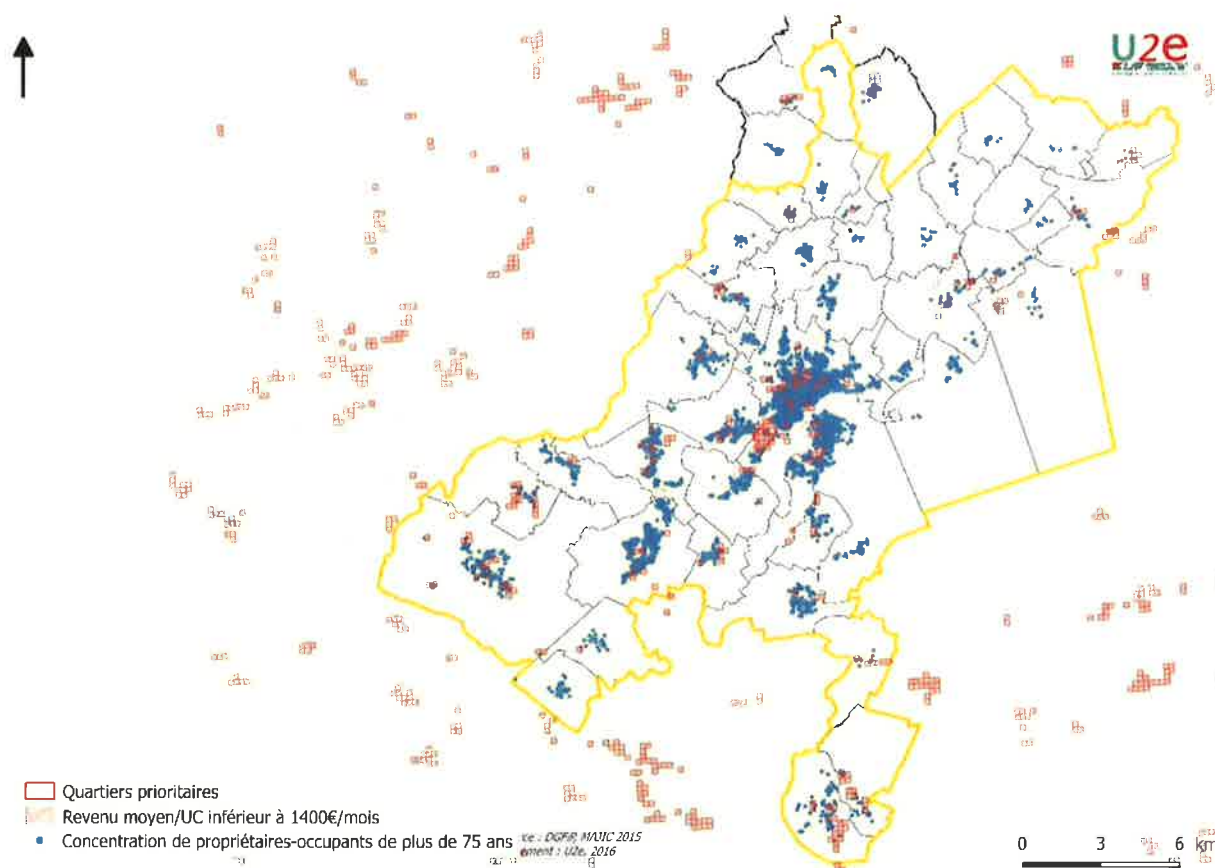
Âge des propriétaires occupants et poids dans le parc de logements de l'agglomération

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.

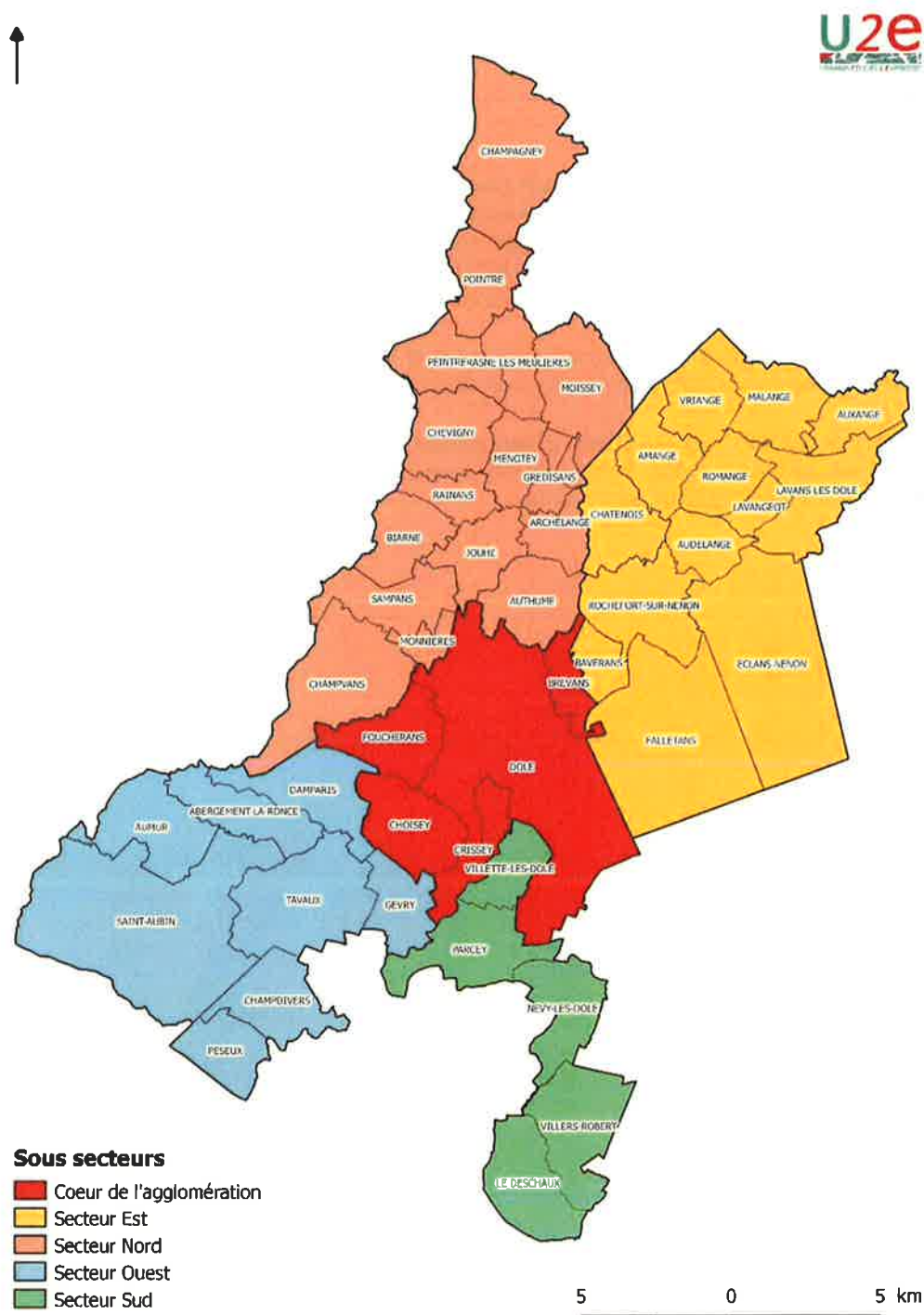
Des projets de développements de terrains familiaux pour des populations sédentaires sont à l'étude.

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 adaptés 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.

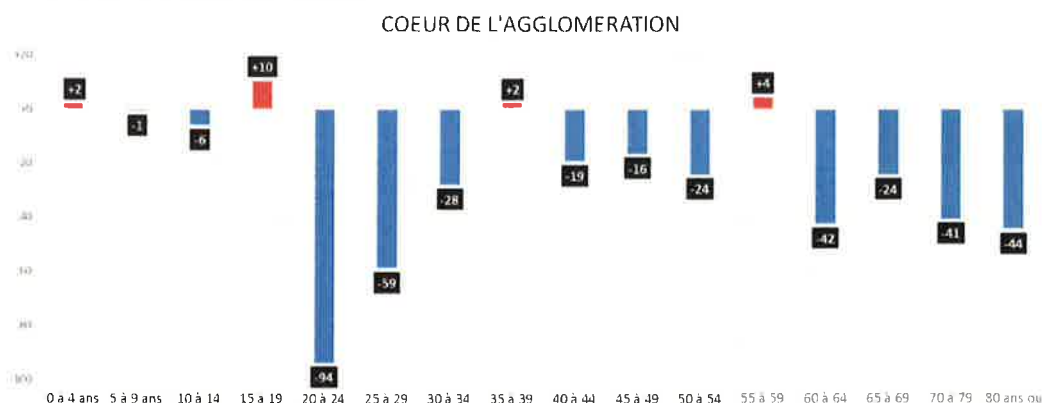
5. DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET HABITAT DANS LES INFRA-TERRITOIRES DE L'AGGLOMERATION

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

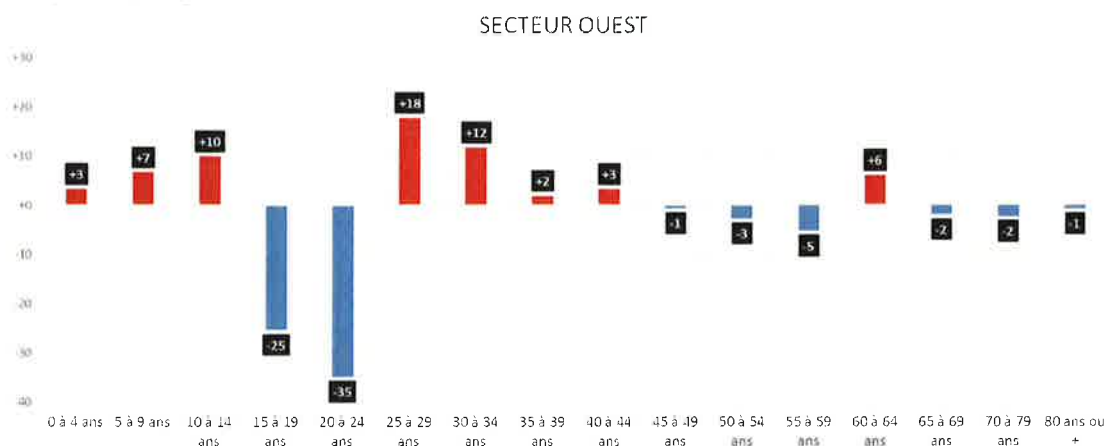
Solde migratoire par âge entre 2008 et 2013



COEUR DE L'AGGLOMERATION 5 communes, 52% de la population communautaire	
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

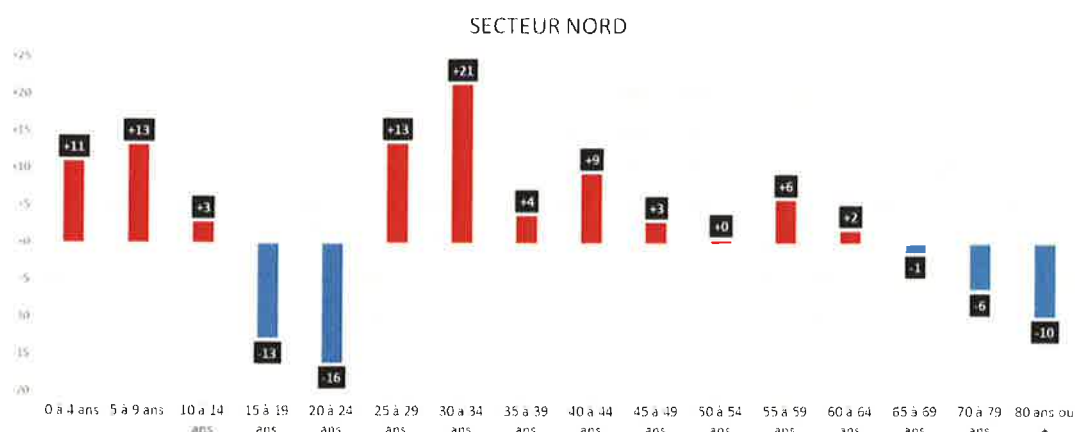
Solde migratoire par âge entre 2008 et 2013



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

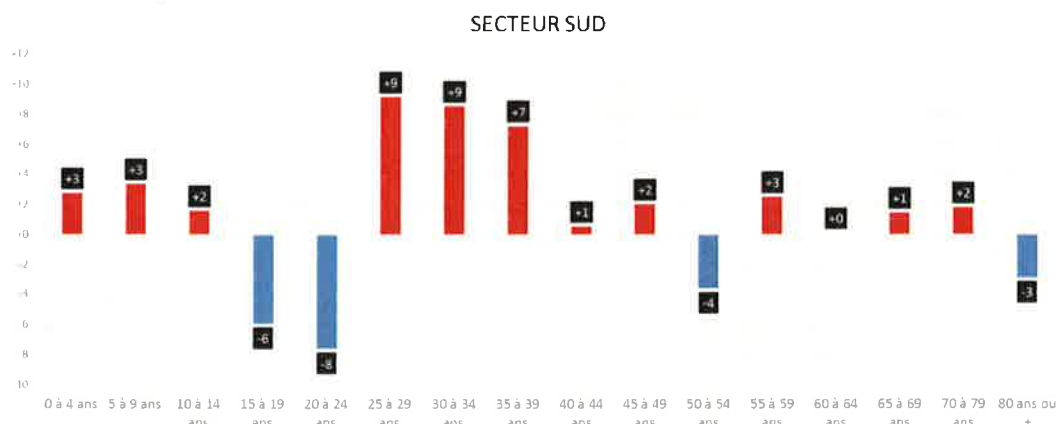
Solde migratoire par âge entre 2008 et 2013



SECTEUR NORD 16 communes, 13% de la population communautaire	
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

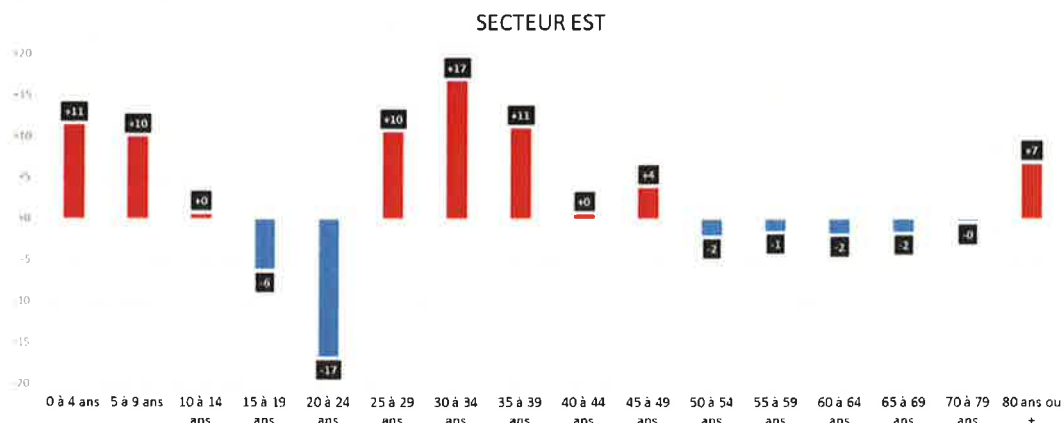
Solde migratoire par âge entre 2008 et 2013



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) a 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 13 communes, 8% de la population communautaire	
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. Réinvestir 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. A 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 privée 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, Damparis), 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