



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 71/19b

Objet

Convention cadre
d'orientations stratégiques
en matière d'attribution de
logements sociaux

Secrétaire de séance

René POUTHIER

Rapporteur :

Jean-Claude LAB

Conseil Communautaire
27 juin 2019
Abergement-la-Ronce - 18h30

DÉLIBÉRATION

Nombre de conseillers en exercice : 84
Nombre de délégués titulaires ou suppléants présents : 58
Nombre de procurations : 14
Nombre de votants : 72
Date de la convocation : 20 juin 2019
Date de publication : 5 juillet 2019

Délégués présents (titulaires et éventuellement suppléants) : J.L Bouchard, D. Bernardin, J.M Mignot suppléé par T. Gauthray-Guyenet, B. Guerrin, B. Chevaux suppléé par C. Clairotte, J.C Robert, R. Pouthier, B. Negrello suppléé par C. Bardoux, G. Fumey, O. Meugin, P. Verne, R. Foret, J.C Lab, A. Albertini, C. Crétet, M. Giniès, F. Barthoulot, C. Bourgeois-République, S. Champanhet, J.P Cuinet, C. Demortier, T. Druet, J.P Fichère, J.B Gagnoux, I. Girod, J. Gruet, P. Jaboviste, N. Jeannet, A. Maire-Amiot, I. Mangin, S. Marchand, C. Nonnotte-Bouton, J. Péchinot, J.M Sermier, J.C Wambst, S. Calinon, J.L Croiserat, F. Macard, L. Bernier, J. Lombard, G. Jeannerod, A. Diebolt, J. Thurel, M. Henry, A. Courderot, D. Troncin, D. Baudard suppléé par C. Labourot, D. Pernin, E. Saget, F. David, G. Fernoux-Coutenet, J. Regard, C. François, G. Coutrot suppléé par G. Ginet, J.M Daubigny, P. Tournier, M. Hoffmann, J. Lagnien.

Délégués absents ayant donné procuration :
P. Blanchet à J. Thurel, M. Berthaud à J. Gruet, I. Delaine à C. Bourgeois-République, F. Dray à P. Jaboviste, D. Germond à C. Nonnotte-Bouton, A. Hamdaoui à T. Druet, P. Jobez à J Péchinot, S. Kayi à N. Jeannet, J.P Lefèvre à J.P Cuinet, P. Roche à I. Mangin, E. Schlegel à J.M Sermier, P. Jacquot à M. Hoffmann, M. Boué à J.M Daubigny, J. Drouhain à C. Hanrard.

Délégués absents non suppléés et non représentés :
G. Soldavini, D. Michaud, G. Chauchefoin, S. Hédin, J. Zasempa, J. Dayet, M. Jacquot, D. Chevalier, C. Mathez, E. Saget, V. Chevriaux, R. Curly.

L'intercommunalité s'investit largement dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques locales de l'habitat, du logement et du renouvellement urbain. Les lois ALUR, Lamy et plus récemment Egalité et Citoyenneté consacrent ainsi les intercommunalités dans leur rôle en la matière en les impliquant davantage dans la mise en œuvre de la mixité sociale et dans l'organisation des attributions de logement social.

A ce titre, la Communauté d'Agglomération du Grand Dole s'est déjà engagée dans un certain nombre de réflexions, projets stratégiques et partenariaux : révision du Programme Local de l'Habitat, Contrat de Ville Unique, Programme de Renovation Urbaine. Elle doit désormais porter de nouvelles démarches, et notamment la Convention Intercommunale d'Attributions, afin de les articuler entre elles.

Dans ce contexte, la Communauté d'Agglomération du Grand Dole a mené une étude dont l'un des volets porte sur le fonctionnement du parc social et une analyse des demandes et attributions au sein de ce patrimoine.

A l'issue du diagnostic, la collectivité doit formaliser ses orientations stratégiques au sein d'un document cadre précisant ses attentes en matière d'attribution de logement social.

Ces orientations ont été présentées à la Conférence Intercommunale du Logement du Grand Dole lors de sa séance du 29 mai 2019, et viennent conforter les enjeux suivants :

- Renforcer les attributions de logements locatifs publics au service d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle, etc.) à l'échelle de l'Agglomération,
- Tendre à l'adéquation entre l'offre et la demande de logements et favoriser l'attractivité du parc social,
- Construire un dispositif de gouvernance et des outils adaptés, sensibiliser les acteurs des attributions aux politiques sociales et évolutions réglementaires.

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

- **APPROUVE** la convention cadre d'orientations stratégiques en matière d'attribution de logements sociaux annexée à la présente délibération,
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer la convention et l'ensemble des documents y afférents.

Fait à Abergement-la-Ronce,
Le 27 juin 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



Document-cadre
d'orientations stratégiques en matière
d'attribution de logements sociaux sur le
territoire du Grand Dole.

Adopté par la Conférence Intercommunale du Logement du 29 mai 2019

TABLE DES MATIERES

Préambule.....	3
✓ Les enjeux issus du diagnostic du PLH	4
I. Rappel du cadre règlementaire	5
II. Quelle démarche pour la Communauté d'Agglomération du Grand Dole, les communes et leurs partenaires locaux.....	7
2.1. Un document qui touche l'ensemble du territoire Grand Dolois	8
2.2. La méthodologie d'élaboration.....	9
2.3. Construction d'un diagnostic partagé.....	9
III. Enjeux issus de l'observatoire du logement social du Grand Dole	9
IV. Une ambition et une stratégie de tendre vers de meilleurs équilibres d'occupation dans le parc locatif public	10
Une stratégie déclinée en plusieurs orientations :	10
4.1. Renforcer les attributions de logements locatifs publics au service d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle, etc.) à l'échelle de l'agglomération	10
4.2. Tendre à l'adéquation entre l'offre et la demande de logements et favoriser l'attractivité du parc social	13
4.3. Construire un dispositif de gouvernance et des outils adaptés, sensibiliser les acteurs des attributions aux politiques sociales et évolutions réglementaires	13
Annexe 1 : Document support sur le diagnostic du territoire	15
4.4. Caractéristiques du parc social	15
4.5. Les occupants du parc social	22
4.6. La demande de logement social	24
4.7. Les attributions de logements	27

Préambule

Le Grand Dole a engagé l'élaboration du deuxième Programme Local de l'Habitat en parallèle d'une démarche plus large d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI), sur l'ensemble du territoire. Au vue du diagnostic, il énonce les principes de la politique locale de l'habitat pour fixer les objectifs de développement, d'amélioration, d'adaptation et de requalification du parc de logements, qu'il soit public ou privé, pérenne ou temporaire, dans le respect des objectifs de mixité sociale et d'équilibre territorial.

Ainsi, 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 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.

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.

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.

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.

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 segment locatif social représente environ 16% du parc du Grand Dole. Il est concentré à plus de 80% à Dole, où environ 23% des ménages sont locataires du parc social. Le poids du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) des Mesnils-Pasteur est élevé (environ 35% en 2013).

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

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).

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 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.

Les enjeux issus du diagnostic du PLH

- 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 ;

- Réinvestir les logements énergivores et inconfortables, dans les parcs privés et publics, 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

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

- Opérer un rééquilibrage du parc de logements 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.

La création de la conférence intercommunale du Logement (CIL) viendra renforcer l'ambition de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole d'intervenir davantage dans la mise en œuvre de la mixité sociale en portant une attention particulière aux quartiers prioritaires au titre de la politique de la Ville.

La définition de la stratégie intercommunale d'attribution devra ainsi répondre aux principales problématiques d'accès au logement et de déséquilibres territoriaux qui se posent sur le territoire. Conformément à la loi, cette stratégie sera déclinée dans une convention intercommunale d'attribution (CIA), document contractuel et opérationnel qui portera sur les engagements des principaux acteurs en matière d'attributions de logements sociaux (orientations et engagements des acteurs en matière d'attribution comprenant des objectifs chiffrés et territorialisés).

I. Rappel du cadre règlementaire

Les intercommunalités s'investissent largement dans l'élaboration et la mise en œuvre des politiques publiques locales de l'habitat, du logement et du renouvellement urbain. Les lois ALUR, Lamy et plus récemment Egalité et Citoyenneté consacrent ainsi les intercommunalités dans leur rôle en la matière en les impliquant davantage dans la mise en œuvre de la mixité sociale et dans l'organisation des attributions de logement social.

A ce titre, la Communauté d'Agglomération du Grand Dole (CAGD) s'est déjà engagée dans un certain nombre de réflexions, projets stratégiques et partenariaux (entre autre l'élaboration du PLH, Contrat de Ville Unique, NPNRU), et doit désormais porter de nouvelles démarches (notamment la Convention Intercommunale d'Attributions...) afin de les articuler entre elles.

Dans ce contexte, la CAGD a récemment lancé une étude dont l'un des volets porte sur le fonctionnement du parc social et la mise en œuvre des politiques de peuplement. Elle vise plus précisément les objectifs suivants :

- analyser l'état et l'occupation du parc public
- analyser l'état de la demande
- analyser la gouvernance sur les attributions de logements sociaux
- et enfin accompagner le Grand Dole dans la rédaction des documents permettant la mise en œuvre opérationnelle des solutions partagées.

L'ensemble de ces engagements nécessitent le traitement d'un certain nombre de données relatives à l'occupation du parc social, qui permettront d'établir un diagnostic de l'occupation sociale, base d'échanges et de construction d'une politique partagée entre les communes et les bailleurs sociaux. Celui-ci sera l'occasion de qualifier le parc social et les dynamiques d'évolution.

Dans le cadre de l'étude urbaine et sociale conduite sur le quartier des Mesnils Pasteur (à Dole) la CAGD a ainsi confié au cabinet Apertise conseil une mission de diagnostic du parc public. Ce diagnostic sera le socle pour

permettre la définition de la politique intercommunale du logement visant à l'élaboration de la stratégie communautaire en matière d'attributions de logements locatifs publics, de relogements des publics prioritaires au titre des PRU, du DALO et du PDALHPD.

La Conférence Intercommunale du Logement (CIL), créée par la loi Alur du 24 Mars 2014, est rendue obligatoire par la loi Egalité Citoyenneté n° 2017-86 du 27 Janvier 2017. Elle est composée des bailleurs sociaux, des maires des communes concernées, des réservataires de logements sociaux, les associations de locataires, les associations de défense des personnes en situation d'exclusion par le logement.

Coprésidée par M. LE Préfet du Jura et M. le Président du Grand Dole, elle définit les orientations relatives aux attributions de logements sociaux et vise à organiser les politiques de gestion de la demande.

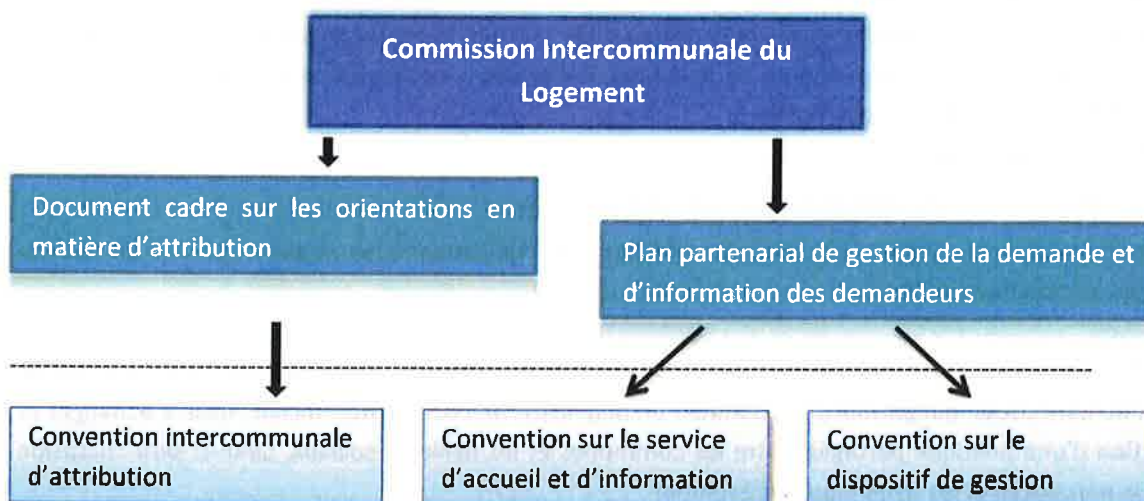
Elle porte un avis sur :

- La commission intercommunale d'attribution (CIA), qui traduit les orientations définies par la CIL, en répartissant les attributions entre les bailleurs sociaux ;
- Le Plan partenarial de gestion de la demande et d'information des demandeurs, qui fixe les orientations destinées à organiser la gestion de la demande, satisfaire le droit à l'information, et traiter les demandes des ménages en difficulté.

Elle définit notamment :

- les objectifs de mixité et d'équilibre entre les territoires pour les attributions et les mutations à l'échelle intercommunale, en tenant compte de la situation du quartier prioritaire de la politique de la ville ;
- les modalités de relogement et d'accompagnement social dans le cadre des projets de renouvellement urbain ;
- les modalités de coopération entre les bailleurs et les titulaires de droits de réservation.

Les documents à élaborer :



Le document cadre fixant les orientations en matière d'attribution des logements sociaux, doit être annexé à la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Un diagnostic doit être réalisé, faisant un état des lieux du parc social et de son occupation, des équilibres et déséquilibres territoriaux, de la demande de logements sur le territoire et sa satisfaction, de l'accueil et l'information aux demandeurs, et des modalités d'attribution des logements sociaux.

II. Quelle démarche pour la Communauté d'Agglomération du Grand Dole, les communes et leurs partenaires locaux

La définition et la mise en œuvre d'une politique intercommunale du logement avec l'ensemble de ses partenaires, vise la mise en conformité avec les dispositions législatives, à travers les objectifs suivants :

- Lutter contre la paupérisation des ménages dans certains secteurs ou résidences qui crée une situation porteuse de risques pour le territoire intercommunal dans son ensemble ;
- Accompagner et créer les conditions d'une diversification des profils de ménages accueillis vers davantage de mixité dans les différents quartiers de l'agglomération, en particulier dans le parc locatif public ;
- Favoriser la mixité des habitants accueillis, aux différentes échelles du territoire et dans les différents segments du parc de logements, condition essentielle de l'attractivité résidentielle du territoire dans son ensemble et de la cohésion entre ses différentes composantes.

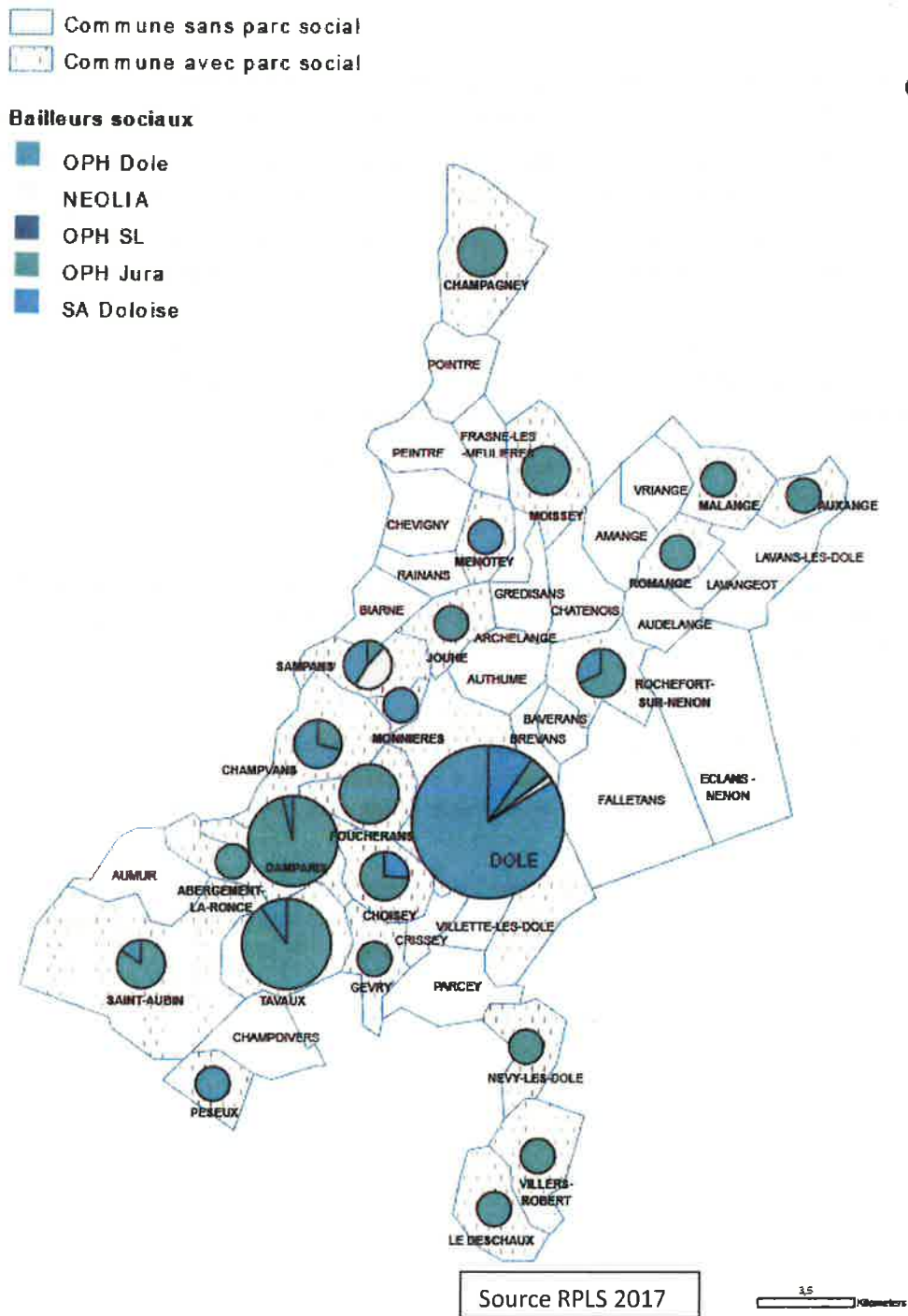
La recherche d'une meilleure mixité est une composante fondamentale de l'action à conduire dans le quartier des Mesnils Pasteur mais aussi sur l'ensemble du territoire Grand Dolois.

Les différentes réformes en cours dans le domaine du logement social seront susceptibles d'impacter la capacité des bailleurs sociaux et de leurs partenaires à mettre en œuvre les orientations de la politique intercommunale du logement.

- La réforme du financement du logement social : la compensation de la baisse de l'Aide Personnalisée au Logement (APL) par une réduction des loyers, a des conséquences financières importantes pour les bailleurs (diminution de leurs recettes et de leurs fonds propres). Les bailleurs ont exprimé leurs difficultés sur ce sujet ;
- Les réformes législatives issues de la loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique (ELAN), notamment l'obligation pour les organismes de logement social de se regrouper, risquent de modifier le partenariat actuel et de générer une période d'instabilité.

2.1. Des orientations pour l'ensemble du territoire Grand Dolois

PARC SOCIAL DU GRAND DOLE : REPARTITION PAR BAILLEURS



A noter, la fusion absorption de la SA DOLOISE, par NEOLIA fin 2017.

2.2. La méthodologie d'élaboration

Ce document est le résultat d'un travail partenarial pour répondre aux besoins et enjeux rencontrés par les acteurs de l'habitat et les élus du Grand Dole.

Si l'agglomération du Grand Dole est aujourd'hui en charge de la politique de la Ville et plus particulièrement des politiques du logement, ce document cadre est l'opportunité de rapprocher et favoriser l'interaction entre les acteurs du logement et la politique de l'habitat.

La collectivité, accompagnée du bureau d'études Apertise, a réalisé un diagnostic social sur l'ensemble du parc de logements du territoire Grand Dolois, en partenariat avec l'ensemble des partenaires sociaux.

La méthodologie développée par ce prestataire répond à la volonté des élus intercommunaux de construire collectivement les outils et un plan d'actions afin de mettre en œuvre la stratégie intercommunale du logement.

2.3. Construction d'un diagnostic partagé

Un diagnostic de l'offre et de l'occupation du parc locatif social, a été réalisé sur la base des éléments suivants :

- Prise de connaissance des études réalisées en interne ou par des partenaires : Plan Local d'urbanisme Intercommunal (PLUI), Programme Local de l'Habitat (PLH), Protocole de Préfiguration, Plans Stratégiques Patrimoniaux (PSP) des bailleurs, etc... ;
- Exploitation de sources statistiques d'une part sur le patrimoine des bailleurs, d'autre part sur le peuplement du territoire, les caractéristiques des demandeurs de logement social, pour ainsi obtenir une vision réelle de l'occupation actuelle du parc locatif social et son évolution ;
- Réalisation d'entretiens individuels avec les acteurs du logement (Services de l'Etat, Département du Jura, Grand Dole Habitat, OPH 39, Néolia, Action Logement...).

Cette étape de diagnostic a permis d'identifier les enjeux pour la politique intercommunale de l'habitat et du logement (état, occupation et demande pour l'offre locative publique) et de valider les premiers axes stratégiques.

III. Enjeux issus du diagnostic portant sur le logement social du Grand Dole

- ✓ Mieux prendre en compte les ménages prioritaires dans une logique d'équilibre territorial
 - Mobiliser l'ensemble des partenaires de la CIL pour ;
 - L'égalité de traitement pour les demandeurs de logement social et les locataires en place ;
 - les ménages relevant des critères de priorité du contingent préfectoral ;
 - les demandeurs de mutations répondant aux problématiques prioritaires (raison de santé, sous occupation, sur occupation, précarité économique...);
 - le droit à exercer un parcours résidentiel dans tout le parc social de l'agglomération ;
 - la prise en compte du public des seniors ;
 - Porter une attention renforcée au repérage des ménages en amont des attributions.
- ✓ Porter une attention particulière au quartier des Mesnils Pasteur inscrit en Politique de la Ville

- Renforcer l'attractivité du quartier par les politiques de rénovation urbaine et de gestion urbaine et sociale de proximité ;
 - accompagner les parcours résidentiels des ménages ;
 - Mobiliser un accompagnement social adapté pour les ménages en situation de précarité ;
 - diversifier le profil des ménages accueillis.
- ✓ Définir et mettre en œuvre les modalités d'application et d'évaluation
- le champ d'application ;
 - la Gouvernance, les instances de pilotage et l'articulation des dispositifs ;
 - les modalités de mise en œuvre et d'évaluation de la Convention Intercommunale d'Attributions ;
 - les modes de travail et de coopération entre les différents partenaires.

IV. Une ambition et une stratégie de tendre vers de meilleurs équilibres d'occupation dans le parc locatif public

Une stratégie déclinée en plusieurs orientations :

Le Grand Dole, les communes et leurs partenaires souhaitent globalement tendre vers de meilleurs équilibres sociaux et générationnels, entre les différents secteurs et quartiers de l'agglomération mais aussi au sein des différents segments du parc de logements.

La Communauté d'agglomération et ses partenaires ont défini des orientations stratégiques pour parvenir à répondre à cet objectif de rétablir de meilleurs équilibres d'occupation dans le parc de logements publics intercommunal.

- Favoriser un rééquilibrage de l'occupation du parc et une amélioration de la mixité, en mobilisant les attributions de logements locatifs publics au service des ménages prioritaires ;
- Accompagner les demandes de mutation, pour fidéliser dans le parc, des ménages porteurs de mixité et ainsi répondre à des situations de « nécessité » (par exemple, changement d'école, logement trop petit...);
- Attirer dans le parc locatif public de nouveaux profils de clientèles, en s'appuyant sur les différents contingents, notamment sur le contingent Action Logement et le contingent 5% fonctionnaires ;
- Améliorer l'attractivité des logements locatifs publics et leur adéquation aux besoins et attentes des ménages éligibles dans leur diversité ;
- Favoriser et encourager le partage d'informations entre les acteurs du logement, entre les bailleurs sociaux et les réservataires, entre les bailleurs sociaux et les communes du territoire ;
- Mettre en place un dispositif de gouvernance et des outils adaptés.

4.1. Renforcer les attributions de logements locatifs publics au service d'une amélioration de la mixité (sociale, générationnelle, etc.) à l'échelle de l'agglomération

La loi Egalité et Citoyenneté définit des objectifs que les EPCI dotés d'un Programme Local de l'Habitat et d'au moins un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) sont tenus de mettre en œuvre :

- *L'obligation de consacrer au moins 25% des attributions, suivies d'un bail signé, hors QPV, aux ménages appartenant au quartile des demandeurs les plus pauvres ou concernés par des démolitions dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Le taux de 25% est adaptable par l'EPCI et révisable tous les trois ans. Le montant correspondant au quartile des demandeurs les plus pauvres sera publié tous les ans par arrêté préfectoral ;*
- *Un objectif de 50% des attributions dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville pour des demandeurs des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartiles. Ce taux est un minimum, il peut être adapté, mais il ne peut être inférieur à la situation constatée (cf instruction du Gouvernement du 14 mai 2018).*

Garantir le taux de 25% d'attributions suivies d'un bail signé à des demandeurs du 1er quartile ou des ménages concernés par les projets de renouvellement urbain hors quartier prioritaire

Les acteurs de la Conférence Intercommunale du Logement seront attentifs à la part des attributions hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville pour les demandeurs du 1^{er} quartile.

Ces attributions seront réalisées dans les quartiers ou dans des résidences qui sont situés hors du QPV mais qui ne présentent pas pour autant des signes de fragilité en termes d'occupation.

La qualification du parc locatif public, permet d'actualiser régulièrement la connaissance du degré de fragilité d'occupation des immeubles. Il permettra de disposer d'un outil commun d'identification :

- Des immeubles fragiles car socialement spécialisés, qui connaissent des dysfonctionnements ;
 - Des immeubles où les équilibres sont à préserver du fait d'une situation de fragilité qui peut être considérée comme moyenne ;
 - Des immeubles qui sont peu voire pas fragiles et qui pourront contribuer au rééquilibrage dans l'accueil des ménages les plus vulnérables.
- Maintenir dans le QPV le taux minimum de 50 % du taux d'attribution pour les demandeurs du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile**

Deux leviers seront essentiels pour être en capacité de pérenniser ce taux :

- Le renforcement des actions engagées pour améliorer l'attractivité résidentielle du quartier prioritaire de la politique de la ville, au travers de la mise en œuvre de projets de renouvellement urbain ambitieux ;

Les objectifs en matière d'attribution pourront être révisés en fonction des enseignements issus des bilans annuels de mise en œuvre.

Donner la priorité des objectifs d'attribution pour les publics prioritaires par bailleur et secteur

La Convention Intercommunale d'Attribution en cours d'élaboration rappellera l'obligation de relogement des ménages prioritaires au titre du Droit Au Logement Opposable et de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et leur déclinaison par bailleur et par sous-secteur au sein du Grand Dole.

L'objectif est de contribuer à mieux équilibrer l'accueil de ces ménages sur le territoire du Grand Dole et entre les bailleurs, mais de manière réaliste au regard de la géographie actuelle de l'offre locative publique.

Tous les réservataires et les bailleurs sur leurs logements non réservés s'engagent à reloger les ménages prioritaires conformément aux objectifs qui seront fixés dans la Convention Intercommunale d'Attribution, dans le respect des principes d'équilibre et des orientations définies par la CAGD dans le présent document, à savoir notamment proposer des relogements en dehors des bâtiments présentant des critères de fragilité.

Pérenniser et coordonner les dispositifs d'accompagnement social existant sur le territoire et entre les différents acteurs

- Mobiliser l'ensemble des dispositifs et outils existants sur le territoire pour l'accompagnement social des ménages : Commission Habitat Spécifique, instances et outils du Plan d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), etc ;
- Favoriser la lisibilité et la connaissance par l'ensemble des acteurs du logement et les communes de ces différents outils et dispositifs ;
- Accompagner les partenaires pour la mise en œuvre des moyens d'accompagnement social des ménages fragiles.

➤ Favoriser et développer le niveau de réponses aux demandes de mutation, pour fidéliser les ménages porteurs de mixité, renforcer la mixité, assurer l'adéquation des logements avec les changements de situation des ménages (ressources, composition familiale...)

Parce que la mutation est vécue, à juste titre, par les demandeurs comme une étape importante dans leur « parcours résidentiel », la mutation doit permettre au locataire d'obtenir une meilleure situation de logement et d'améliorer son confort de vie.

Ceci explique le souhait d'une partie des demandeurs de mutation d'accéder à un logement neuf, renvoyant la question de l'accessibilité financière de cette offre par rapport aux capacités des ménages.

Les demandes de mutation doivent permettre de :

- Améliorer les conditions de logements des ménages (par exemple, adaptation de la taille du logement à l'évolution de la situation personnelle du ménage, etc.) ;
- Offrir des parcours résidentiels au sein du parc locatif public en adaptant les réponses aux souhaits, besoins et moyens des locataires actuels ;
- Fidéliser dans le parc locatif social des publics susceptibles de contribuer à la mixité de l'occupation avec un appui à la mobilité de ménages « porteurs de mixité et de diversité ».

Une attention particulière sera portée sur les demandes de mutation dites « urgentes » (logements trop petits, logements trop chers, handicap...) et correspondant à des situations de « nécessité », mais aussi issues du quartier prioritaire. En effet, Les Mesnils Pasteur sont fortement marqués par la présence d'habitat social mais aussi quelques copropriétés privées, qui accueillent des ménages modestes.

Enfin, une attention particulière sera également portée aux avis de la CCAPEX recommandant une mutation dans le parc social ou toute autre mesure permettant la mobilité dans le parc social.

➤ Attirer dans le parc locatif public de nouveaux profils de clientèles, en s'appuyant sur les différents contingents (Action Logement et 5% fonctionnaires)

Elargir et diversifier le profil des ménages demandeurs d'un logement public, est un levier pour améliorer la mixité dans ce parc.

Pour rappel, la grande majorité des demandes de mutation et des demandes externes concernent des ménages avec des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM, c'est-à-dire éligibles au logement locatif très social (PLA-I).

Il est difficile de comptabiliser le nombre de fonctionnaires ayant bénéficié d'une attribution dans le parc locatif public via le contingent « 5% fonctionnaires ». Pour autant, il semble que ce contingent soit peu mobilisé et qu'il est intéressant de mieux communiquer collectivement sur son existence (engager une démarche d'information, de communication auprès des fonctionnaires, valoriser et promouvoir auprès de ces publics certains produits du parc locatif public).

Les autres contingents sont à mobiliser également dans ce sens.

➤ Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, en complément des mesures précédentes, une attention particulière sera portée aux mutations rendues nécessaires par le projet :

Mise en place d'un comité de suivi des relogements des habitants du 104 piloté par Grand Dole Habitat et associant la collectivité et la DDT pour répondre aux besoins des locataires et assurer la mixité sociale par une diversification de l'occupation des logements.

4.2. Tendre à l'adéquation entre l'offre et la demande de logements et favoriser l'attractivité du parc social

- Améliorer qualitativement les réponses apportées aux seniors et aux personnes seules

L'accueil et la fidélisation des seniors constituent des leviers pour préserver ou améliorer la mixité dans certains secteurs (communes, quartiers, résidences).

Satisfaire la demande et les besoins des seniors impose de réfléchir et d'agir sur l'adaptation du parc de logements. En effet, une part non négligeable des demandes de mutation des seniors dans le parc locatif public ne trouve pas de réponse faute de logement adapté disponible.

- Vérifier l'adaptation du logement aux besoins et attentes des ménages nécessite de respecter plusieurs critères :

- La capacité financière des demandeurs de logements locatifs publics ;
- L'adaptation du logement au regard des problématiques liées à la santé et à la mobilité physique de la personne ;
- L'adéquation de la typologie (nombre de pièces et surface) à la taille du ménage ;
- L'adéquation du loyer aux capacités financières des ménages ;
- La localisation du logement proposé (par exemple, les seniors sont le plus souvent attachés à leur quartier et souhaitent y rester).

- Améliorer l'attractivité des logements locatifs publics

Le contexte de marché dolois est plutôt détendu, il est nécessaire de pouvoir proposer des produits attractifs, accessibles financièrement aux plus modestes et en adéquation avec les besoins et les attentes des ménages.

Il faut donc apporter une attention particulière à la typologie des logements neufs selon différents critères en cohérence avec les orientations du PLH :

- logements à bas loyers pour répondre au niveau de ressources des demandeurs et favoriser les mutations ;
- construire des logements de type T1 et T2 pour répondre au « desserrement » des familles, et répondre à la demande croissant de petits logements des foyers sans enfant ;
- favoriser une répartition géographique des logements en fonction de l'indice de pression dans les communes périphériques à la ville centre, et favoriser la mixité sociale par le niveau de ressources.

Dans cette perspective, les acteurs souhaitent poursuivre et amplifier les actions visant à améliorer l'attractivité des logements du parc public, notamment à travers les politiques de construction neuve et d'intervention sur le patrimoine existant.

4.3. Construire un dispositif de gouvernance et des outils adaptés, sensibiliser les acteurs des attributions aux politiques sociales et évolutions réglementaires

- Instances de pilotage

Conférence Intercommunale du Logement (CIL)

Cette instance coprésidée par le Président du Grand Dole et le Préfet rassemble l'ensemble des maires des communes et les acteurs de l'habitat et du logement.

Elle a pour fonction de définir de manière partenariale, les orientations de la politique intercommunale des attributions de logements sociaux.

Comité de pilotage de la CIL

Piloté par l'élu communautaire en charge de l'habitat, de la politique de la ville et du logement, ce comité réunit les élus dont les thématiques sont associées à la politique intercommunale du logement afin d'évaluer le travail technique, de lui impulser des orientations ou d'émettre des propositions en vue de leur validation par la CIL.

Il a vocation à préparer la Conférence plénière sur la base des travaux du Comité technique. Cette instance a par conséquent un rôle essentiel à jouer et doit être intégrée dans le dispositif de gouvernance.

Commission Aménagement de l'espace

Cette instance non décisionnelle est pilotée par les Vice-Présidents et Conseillers Communautaires Délégués en charge des thématiques précitées qui présentent les sujets aux membres de la commission (élus des communes). Leur connaissance des sujets et le temps qui leur est consacré lors de ces instances leur permet d'émettre un avis sur les projets présentés en instances décisionnelles.

- Instances de mise en œuvre opérationnelle de la politique intercommunale du logement

Commissions d'Attribution Logement (CAL)

Les objectifs et orientations tels que définis et formalisés dans le présent document-cadre constituent un cap stratégique, une feuille de route pour les Commissions d'Attribution de Logement (CAL) qui devront en tenir compte dans leurs décisions.

Différents outils seront mis à la disposition des membres des CAL pour qu'ils puissent se saisir, s'approprier et contribuer à mettre en œuvre les orientations de rééquilibrage en matière d'attributions et, plus globalement, l'ensemble des réflexions menées dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement :

- Un document synthétique présentant la stratégie, les orientations et les objectifs de la politique intercommunale du logement, les résultats de la qualification des résidences ;
- L'organisation d'une réunion d'échanges avec l'ensemble des membres des CAL à l'issue d'une présentation des orientations et objectifs à appliquer ;
- La formalisation de fiches-identité par résidence faisant état du fonctionnement et du degré de fragilité du bâtiment ainsi que des orientations pour le rééquilibrage de la mixité.

- Harmoniser les circuits d'information entre les bailleurs sociaux, les réservataires, et les communes du territoire

Les dispositions du Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement Social et d'Information des Demandeurs permettront :

- o L'identification d'interlocuteurs précis sur le territoire, pour faciliter les contacts et les échanges avec les différents bailleurs et réservataires.
- o La dématérialisation des courriers via une plateforme, pour les logements se libérant pour faciliter les échanges d'informations entre communes et bailleurs
- o La définition des modalités de coopération entre les bailleurs et les titulaires de droits de réservation.

- Renforcer la compétence collective relative à la mise en œuvre des politiques sociales du logement

Pour assurer un portage optimal des politiques sociales du logement, il est indispensable que l'ensemble des membres de la CIL soient formés aux enjeux relatifs aux attributions de logements sociaux et à la mixité sociale. L'acquisition des compétences des acteurs et leur formation continue, seront assurées par des présentations lors des réunions des instances mentionnées précédemment et par des parutions thématiques ponctuelles.

Le comité de pilotage assurera l'appropriation des évolutions réglementaires par tous les membres de la CIL.

Annexe 1 : Document support sur le diagnostic du territoire

Dans ce contexte, la priorité dans les prochaines années consiste en un développement ciblé de l'offre nouvelle, mais aussi le renouvellement de l'existant, sa requalification et son adaptation à l'évolution des besoins (notamment en termes de typologies en réponse à la réduction de la taille moyenne des ménages).

Des interventions renforcées sont nécessaires pour améliorer l'attractivité du parc existant et réduire la vacance : rénovation thermique, adaptation au vieillissement, amélioration de la qualité, adaptation de l'offre aux évolutions des attentes et des besoins des ménages, à l'évolution des modes de vie, etc.

Ainsi, la requalification du parc existant est à envisager sous l'angle de l'attractivité des produits : besoins de restructuration du bâti en lien avec les surfaces recherchées par les publics ciblés, ajout de prestations (par exemple, des balcons, des terrasses, des celliers, des espaces extérieurs qualitatifs).

4.4. Caractéristiques du parc social

Un parc locatif social qui s'accroît de 1.6 % en 2017 sur le territoire.

Au 1er janvier 2017, le parc locatif social des bailleurs sociaux au sein de la CA du Grand Dole compte 3 989 logements. **4 bailleurs se partagent le parc social** (après fusion SA HLM avec Néolia) : **les deux principaux bailleurs étant l'OPH du Jura et Grand Dole Habitat.**

Bailleurs sociaux du territoire

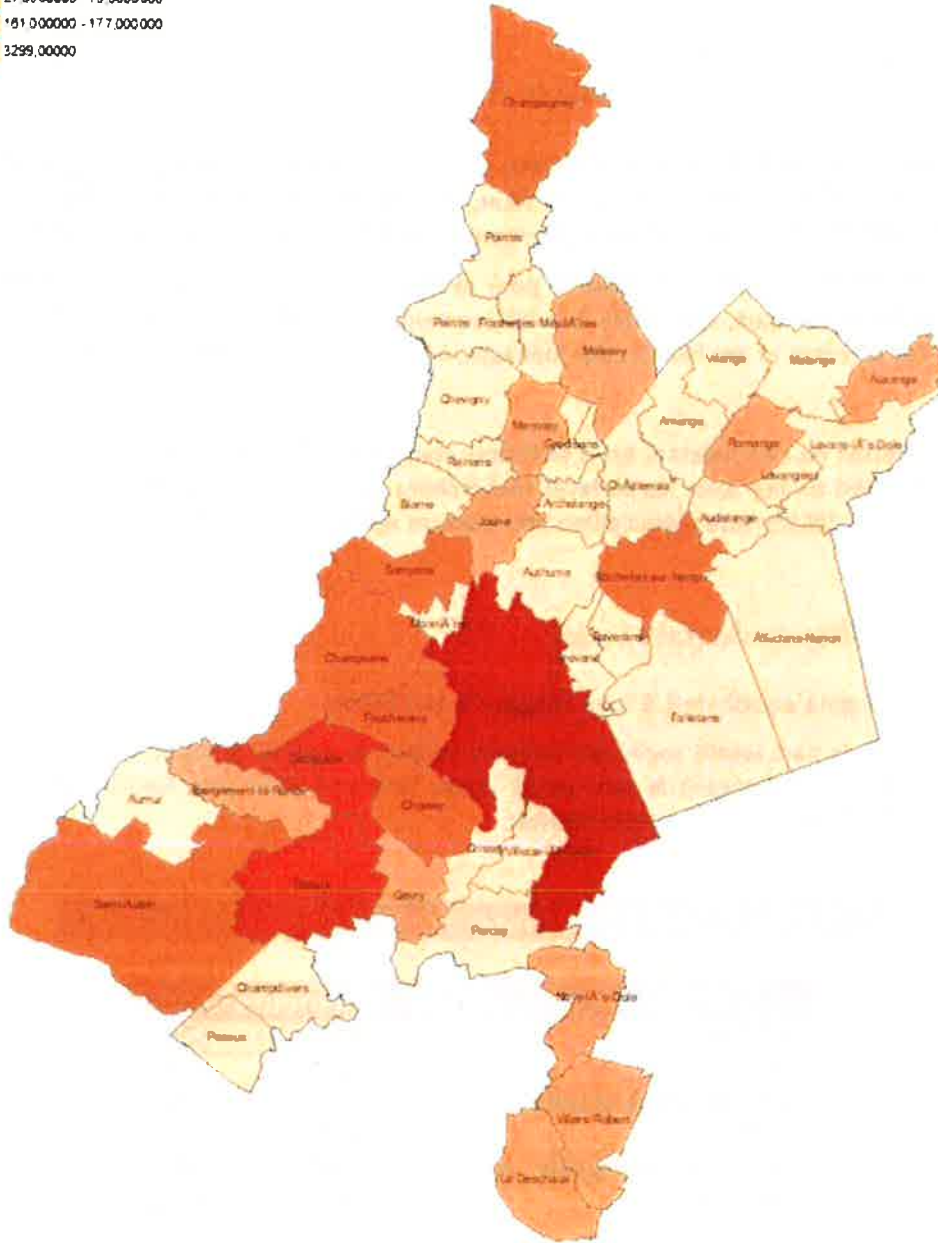
Organismes	NB logements	%
NEOLIA	66	2%
OPH de Dole	2853	72%
OPH de Saône-et-Loire	4	0%
OPH du Jura	732	18%
SA Doloise des HLM du Jura	334	8%
Total général	3989	100%

- Des disparités territoriales au sein du parc locatif social

Le logement social est relativement concentré sur le territoire : 83% de l'offre est localisée à Dole, qui compte 3 299 logements locatifs.

Damparis et Tavaux sont les deuxièmes pôles locatifs publics du Grand Dole, avec respectivement 177 et 161 logements, rassemblant ainsi 8,4% du stock de l'agglomération.

**Nombre de logements du parc locatif social
au 01/01/2017**



Source RPLS 2017



Répartition des logements par communes

COMMUNES	NB DE LOGEMENTS DU PARC LOCATIF SOCIAL	% agglomération	PART INDIVIDUEL	PART EN QPV
ABERGEMENT-LA-RONCE	6	0%	100%	0%
AUXANGE	4	0%	100%	0%
CHAMPAGNEY	27	1%	100%	0%
CHAMPVANS	31	1%	16%	0%
CHOISEY	46	1%	26%	0%
DAMPARIS	177	4%	45%	0%
DESCHAUX (LE)	9	0%	67%	0%
DOLE	3299	83%	8%	39%
FOUCHERANS	70	2%	100%	0%
GEVRY	9	0%	100%	0%
JOUHE	8	0%	100%	0%
MALANGE	1	0%	100%	0%
MENOTEY	5	0%	60%	0%
MOISSEY	14	0%	100%	0%
MONNIERES	3	0%	100%	0%
NEVY-LES-DOLE	6	0%	100%	0%
PESEUX	3	0%	100%	0%
ROCHEFORT-SUR-NENON	28	1%	89%	0%
ROMANGE	5	0%	100%	0%
SAINT-AUBIN	39	1%	67%	0%
SAMPANS	34	1%	18%	0%
TAVAUX	161	4%	61%	0%
VILLERS-ROBERT	4	0%	100%	0%
Total général	3 989	100%	17%	32%

39% des logements sociaux de la ville de Dole se situe dans le quartier prioritaire des Mesnils Pasteur, et représente près de 2900 habitants.

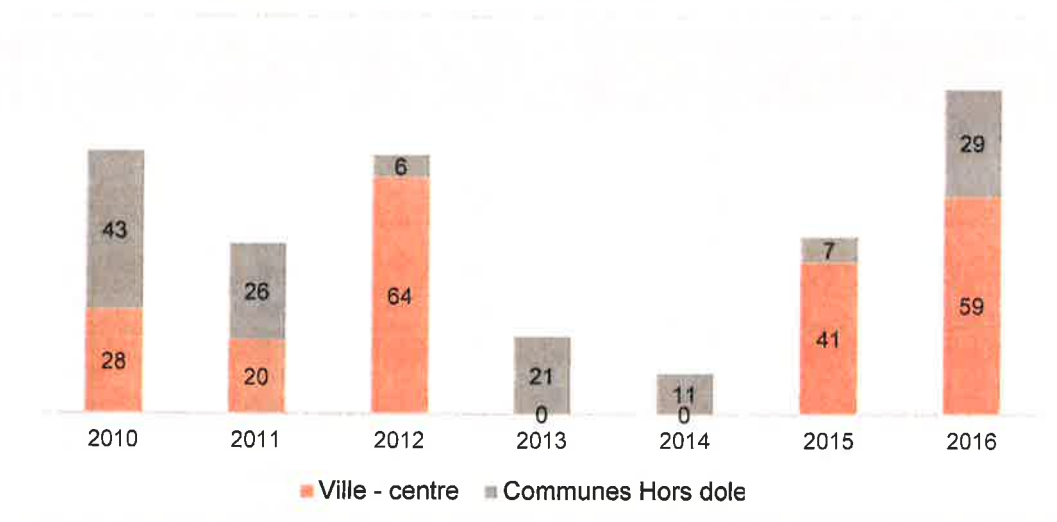
La géographie HLM du Grand Dole se caractérise par une concentration de logements dans la ville centre, mais les dynamiques récentes font évoluer ce constat : sur la période 2012/2017, plus de la moitié de la production s'est localisée à l'extérieur de Dole, soit une augmentation du stock de 10% contre seulement 2% à l'échelle de la ville centre.

Hors Dole, cinq communes ont vu leur parc se développer sur la période : Damparis, (+8 log), Foucherans, (+6 log) Rochefort-sur-Nenon, (+9 log), Sampans (+23 log), Tavaux, (+11 log).

En effet, 355 logements sociaux mis en service au sein du Grand Dole entre 2010 et 2016 avec 88 logements juste sur l'année 2016.

Ce phénomène est bien sur lié à la reconstitution de l'offre de logements, démolie dans le cadre de l'ANRU (51 logements sur 2016 hors QPV).

Evolution des mises en service



- Une majorité de grands logements

Les résidences principales de quatre pièces et plus, représentent, en 2015, 75% du parc de l'agglomération et 60% de celui de la ville-centre (Diagnostic PLH 2017).

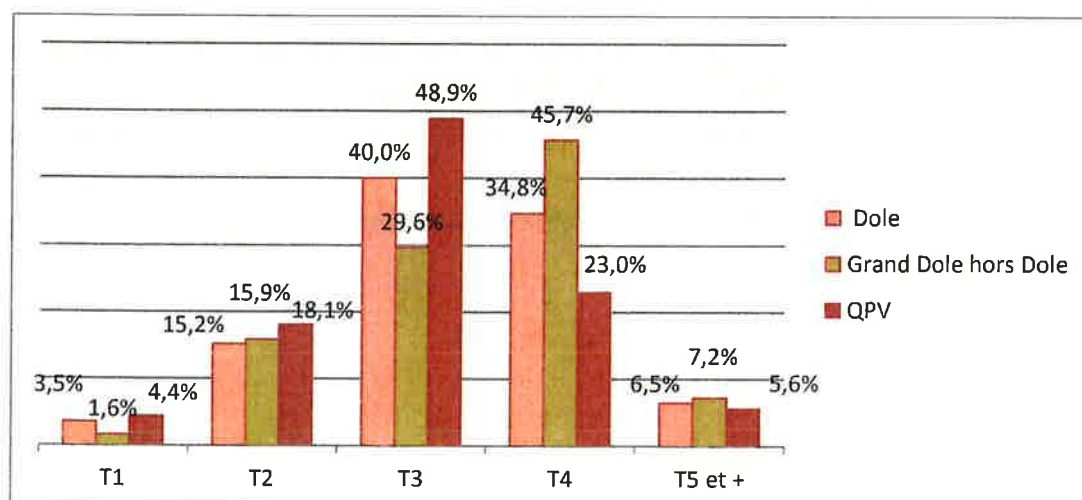
Cette représentation typologique des logements se retrouve également sur le parc social puisque 75% d'entre eux sont des T3 et 4.

Notons en parallèle une réduction de la taille des ménages à l'échelle de l'agglomération, diminution plus rapide dans la ville centre. Ce phénomène qualifié de desserrement des ménages, tend à se ralentir depuis 2008. Il met en avant cependant une évolution sociétale importante, et souligne la question de la sous occupation des logements (36% des demandeurs sont dans un logement inadapté à la situation familiale), puisque la majorité d'entre eux sont de grandes tailles pour des familles qui se réduisent.

Cette orientation permet de constater le décalage plus important, entre la demande de logement, la typologie des ménages, et la structuration du parc social.

Les projets d'aménagement futurs doivent donc s'orienter vers la construction de logements de type T1 et T2 (38% de demandes pour 22% d'attributions).

Parc de logements selon nombre de pièces



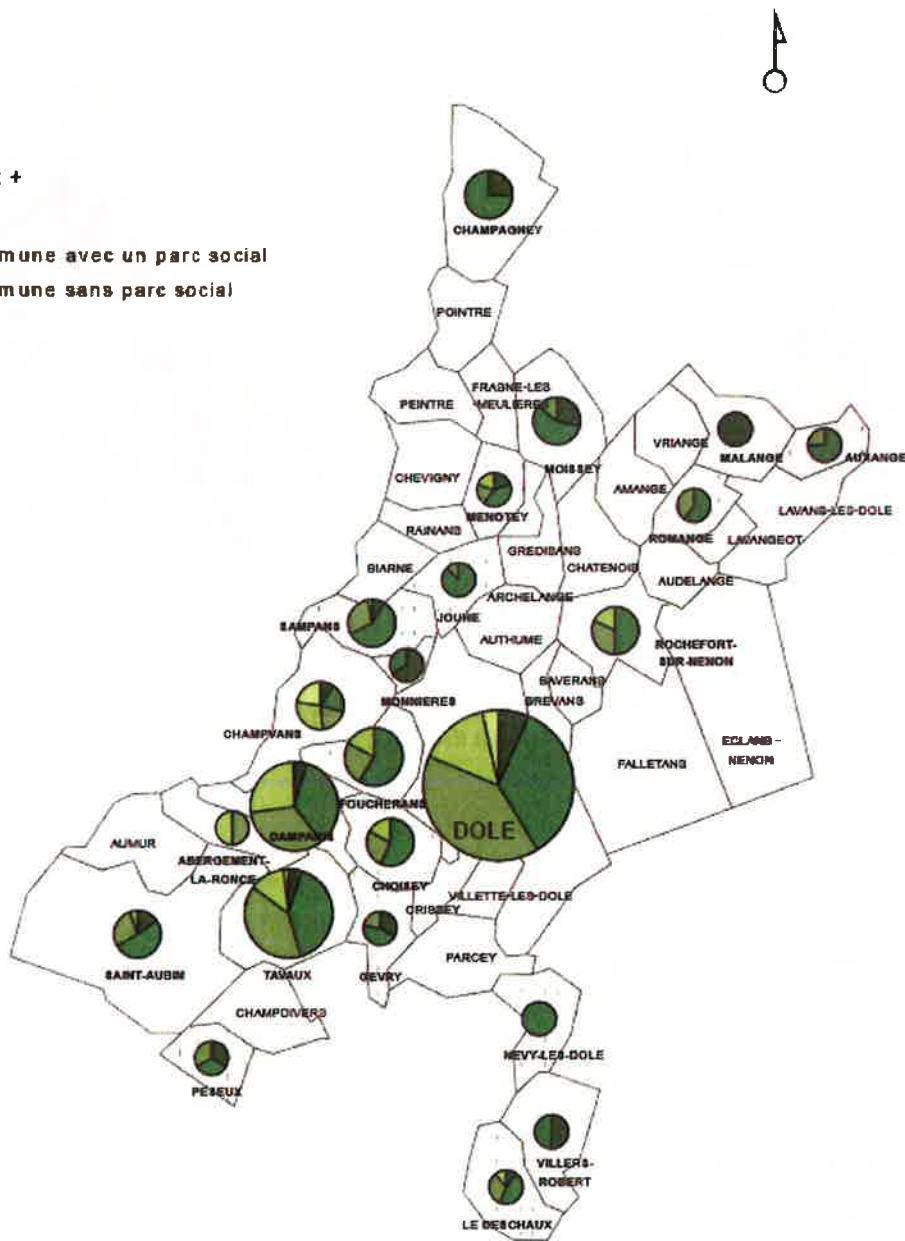
Cette tendance se retrouve aussi bien sur la ville de dole, l'EPCI et le QPV, même si sur le quartier prioritaire, la part des très grands logements est bien moindre (28% au Mesnils contre 41 % à Dole et 63% sur le Grand Dole).

PARC SOCIAL DU GRAND DOLE : REPARTITION PAR TYPOLOGIE

Typologie

- T1
- T2
- T3
- T4
- T5 et +

- Commune avec un parc social
- Commune sans parc social



0,5 Kilomètres

Source RPLS 2017

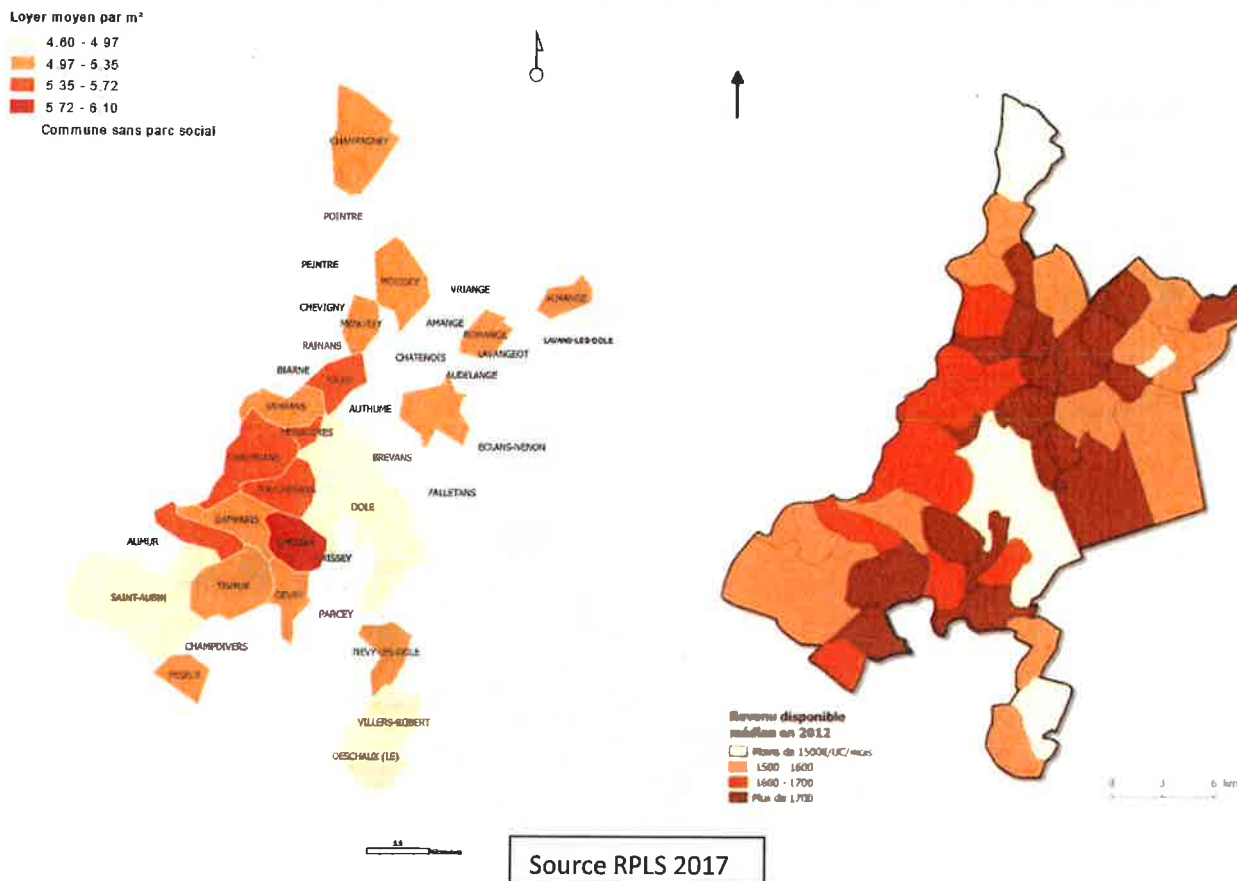
- Des loyers moins élevés qu'en Région

Avec un loyer moyen à 4.7 €/m², le Grand Dole offre un niveau de loyer inférieur au 5.14 €/m² en Bourgogne Franche Comté.

L'Etendue des loyers sur le territoire, se situe entre 4.1 €/m² pour le QPV et 6.1 €/m² pour le plus élevé. Sur les 22 communes concernées, 15 ont des loyers moyens entre 5 et 5.4 €/m².

PARC SOCIAL DU GRAND DOLE : LOYER MOYEN €/m² DE SURFACE HABITABLE

REVENU MEDIAN



- Financement des logements sociaux et revenus des habitants

Le financement du parc locatif joue un rôle direct quant au niveau de loyer, et par voie de conséquence, au niveau de ressources des locataires.

Sans surprise, le financement PLUS représente 96 % des logements sociaux, même si depuis 2010, le financement PLAI représente 16 % des nouvelles constructions.

Cependant le niveau moyen de loyer entre PLUS et PLAI est similaire, et certains financements en vigueur dans les années 60/70 (HBM, HLM), permettent des prix au m² encore inférieurs.

L'essentiel de ces logements, est localisé dans le QPV, expliquant le caractère très accessible des logements sur le quartier des Mesnils Pasteur.

Au contraire, les loyers les plus élevés sur la ville se situent dans les secteurs centraux (centre-ville, Landon, Rochebelle, Wilson, Machard).

Avec un revenu mensuel médian de 1 611 € par unité de consommation¹, la population du Grand Dole se situe dans la moyenne nationale (1650 €/UC) et départementale (1620 €/UC).

¹ 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.

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

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.

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.

Ces chiffres soulignent la nécessité de développer d'une part, une offre nouvelle de logements sociaux à bas loyers pour répondre aux demandes croissantes d'une population à faibles ressources et d'autre part sur une localisation hors QPV pour limiter le phénomène de concentration des publics fragiles.

La mise en œuvre de logements neufs sur certaines communes périphériques à la ville centre, favoriserait la mixité sociale ainsi qu'une répartition géographique des revenus plus équilibrée sur le territoire.

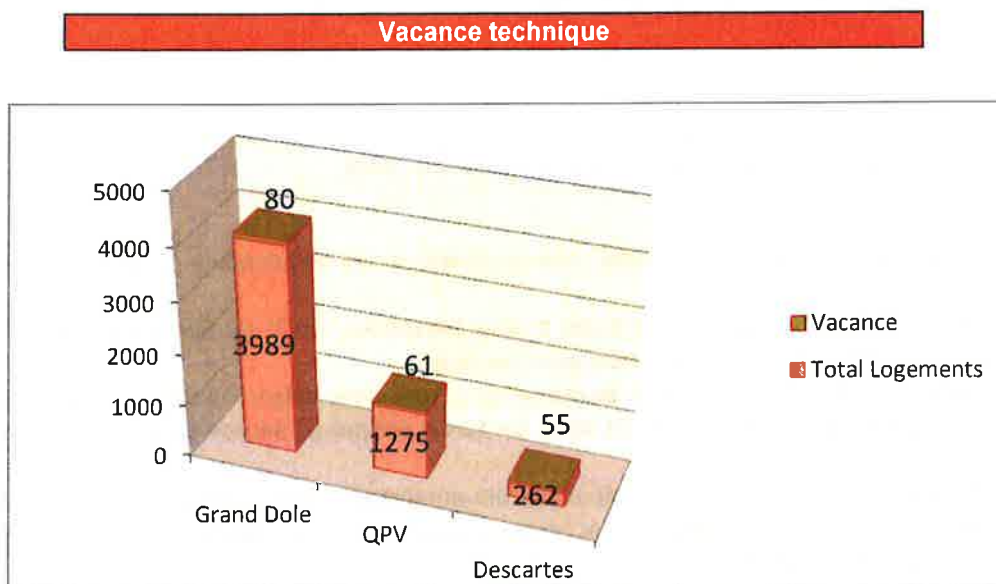
- Une vacance faible et en baisse

Fortement développée dans le parc privé et notamment sur la ville de Dole et plus particulièrement le centre-ville, le taux de vacance demeure très faible sur le logement social de l'agglomération.

- 61 logements vacants en attente de commercialisation sur le Grand Dole, soit un taux de 1.6% ; Sur ces 61 logements vacants, 53 sont situés sur la ville de Dole, et 46 d'entre eux uniquement sur le QPV ;

La vacance dite de longue durée, supérieure à 3 mois, est exclusivement concentrée sur le QPV.

- La vacance technique représente 4.8 % des logements sur le QPV (sur 61 logements, 55 logements se situent sur le quartier Descartes, soit 90 % du total) contre 2 % sur le Grand Dole (80 logements).



Source : Base EOHS occupation sociale 2016

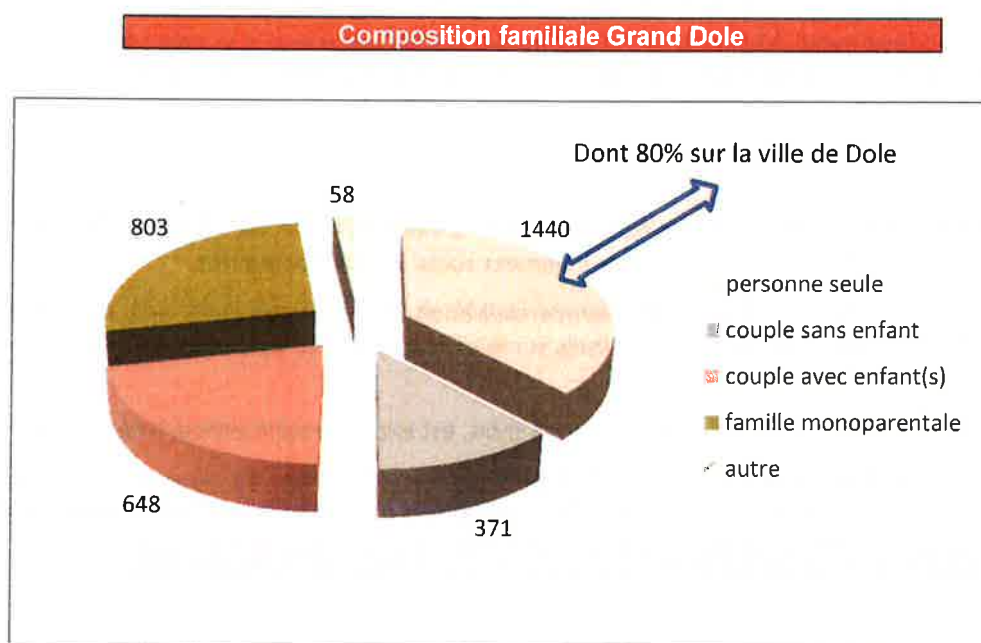
Le Nouveau Projet de Renouvellement urbain doit permettre de répondre à cette vacance technique et commerciale en rendant le quartier et ces logements plus attractifs.

L'ensemble des logements du secteur Descartes sera rénové, les équipements publics réhabilités, les voies de circulation et les espaces verts toilettés.

4.5. Les occupants du parc social

- Composition des foyers sur le Grand Dole

- 43% des foyers sont des personnes seules, soit 1140 personnes ;
- 11% sont des couples sans enfant soit 371 personnes ;
- 20% sont des couples avec enfants soit 648 personnes ;
- 24% des familles monoparentales soit 803 personnes ;
- 2% non classés soit 58 personnes



Source : Base EOHS occupation sociale 2016

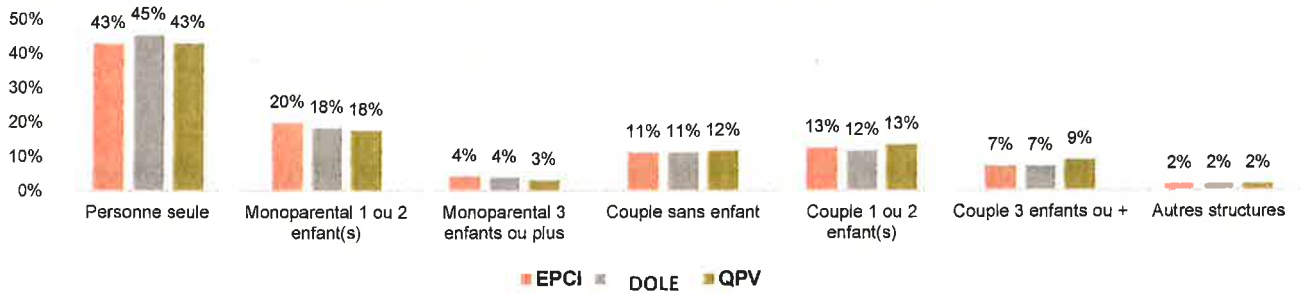
Le déséquilibre entre la typologie du parc social, ses occupants et les demandeurs de logements sociaux est important.

En effet, Si 54 % des foyers sont composés d'une à deux personnes, 75 % du parc social est constitué de logements de type T3 et T4 (donc majoritairement sous occupés).

Si 56 % des demandeurs sont des personnes seules ou en couple sans enfant, 18.5 % des logements sont de type T1 et T2, alors que seulement 3 % de T1 et 16 % de T2 ont été mis en service entre 2010 et 2017.

En 2017, si 1135 demandes de logements sociaux ont été enregistrées, 56% soit 635 demandes, le sont par des personnes seules ou en couple sans enfant, mais seulement 22% des attributions soit 108 logements, concernent des habitations de type T1 et T2.

Comparaison Composition familiale du territoire



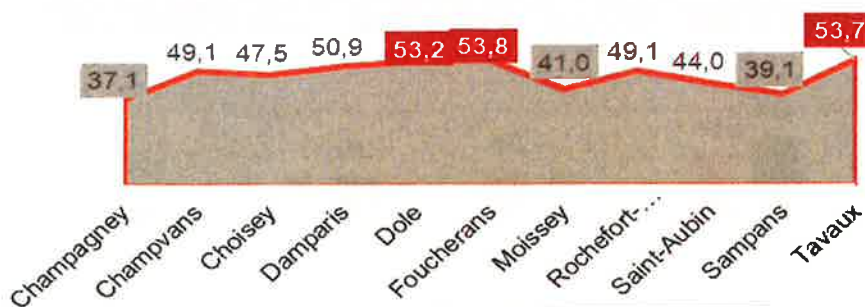
La composition familiale est identique entre l'EPCI, la ville et le QPV. Si comme ailleurs, environ 43% des foyers sur les Mesnils Pasteur sont des personnes seules, elles sont avec les familles monoparentales, concentrées sur un territoire restreint, ou d'autres difficultés sociales viennent se greffer.

Une augmentation des familles monoparentales est néanmoins observée ces dernières années sur tout le territoire.

✓ Répartition par âges

Sur le territoire de l'agglomération, l'âge moyen des titulaires du bail est de 47 ans. Si des disparités importantes existent entre les communes, (de 41 à 53 ans), la répartition des occupants par tranche d'âge est similaire quel que soit l'échelle territoriale.

Age moyen des locataires



Source : Base EOHS occupation sociale 2016

Pour le quartier des Mesnils Pasteur, l'âge moyen des ménages est de 51.5 ans, contre 41.4 ans pour les emménagés récents et 53.2 ans pour la ville de Dole.

✓ Ressources et logement

Plus de 70 % des ménages du Grand Dole ont un niveau de ressources équivalent aux plafonds PLAI (< ou égal à 60% des plafonds PLU), ce sont les communes de Champvans et Dole qui ont les taux les plus importants (83% pour le QPV).

4.6. La demande de logement social

La demande de logement social sur le territoire ne cesse d'augmenter depuis 2015, pour atteindre 1203 demandes en juin 2018.

✓ Caractéristiques de la demande

Sur les 1203 demandes en 2018, 923 sont issues de l'EPCI, donc, une majorité de demandeurs déjà installés sur une commune du territoire.

Ils sont 672 ménages de la ville de Dole à faire une demande de logement social, soit près de 73 % des demandeurs. Ils représentent 3 % de la population de la ville.

218 demandeurs sont issus de la région Bourgogne Franche Comté, dont 45 jurassiens.

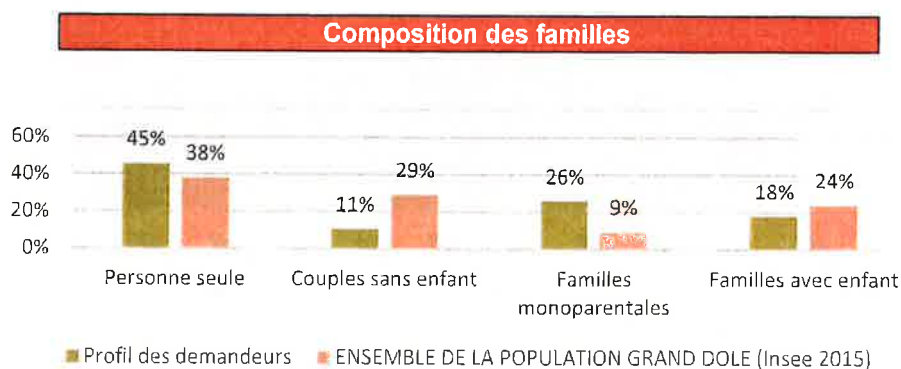
95% de la demande de logement social (1141 sur 1203) est donc issue du territoire régional.

La ville de Dole représente pour 75 %, le premier choix des demandeurs, viennent ensuite les communes de Tavaux et Damparis.

71% des ménages demandeurs sont inscrits depuis moins d'un an. La part des ménages ayant effectué une demande depuis plus de 5 ans, voir 10 ans, demeure relativement faible, voire nulle pour les seconds (3%).

✓ Profil des demandeurs

On s'aperçoit en comparant la demande de logement et le profil des habitants du Grand Dole qu'il existe des différences notables.



Si 38% des familles qui résident sur l'agglomération sont composées d'une seule personne, ils représentent 45 % de la demande.

Si 9% des familles du Grand Dole sont des familles monoparentales, elles représentent 26% de la demande.

Demande de mutation, bouleversement familial, perte d'emploi, les raisons qui expliquent ces différences sont nombreuses.

Plus de 70 % des demandeurs sur le Grand Dole, sont représentés par des familles présentant des signes de fragilité ou de précarité.

Profil familial des demandeurs

	CA du Grand Dole		DOLE		EPCI Hors DOLE		France	
Personne seule	514	45%	390	45%	124	46%	881985	43%
Couples sans enfant	122	11%	92	11%	30	11%	227566	11%
Familles monoparentales	293	26%	210	24%	83	31%	501566	24%
Isolé 1 pàch	147	13%	107	12%	40	15%	235267	11%
Isolé 2 pàch	81	7%	58	7%	23	8%	161282	8%
Isolé 3 pàch	54	5%	38	4%	16	6%	69446	3%
Isolé 4 pàch	6	1%	3	0%	3	1%	23838	1%
Isolé 5 pàch	3	0%	2	0%	1	0%	7707	0%
Isolé 6 pàch ou +	2	0%	2	0%	0	0%	4026	0%
Familles avec enfant(s)	203	18%	168	20%	35	13%	447158	22%
2 cotitulaires ou + et 1 pàch	57	5%	46	5%	11	4%	144462	7%
2 cotitulaires ou + et 2 pàch	71	6%	53	6%	18	7%	145131	7%
2 cotitulaires ou + et 3 pàch	43	4%	39	5%	4	1%	98036	5%
2 cotitulaires ou + et 4 pàch	21	2%	20	2%	1	0%	40206	2%
2 cotitulaires ou + et 5 pàch	9	1%	8	1%	1	0%	13133	1%
2 cotitulaires ou + et 6 pàch ou +	2	0%	2	0%	0	0%	6190	0%
Total	1132	100%	860	100%	272	100%	2058275	100%

Source : SNE, Janvier 2017 / Extraction ATIKO Juin 2018

Le profil familial des demandeurs de logements entre l'EPCI et Dole est sensiblement identique.

Notons que 52 % des demandes de logements hors mutation, sont des personnes seules contre 37% dans le cadre d'une mutation. Les autres catégories de demandeurs sont sensiblement identiques.

En 2017, l'âge moyen des demandeurs est de 44 ans, avec de légères variations en fonction de la commune souhaitée.

La ville centre semble attirer plus de jeunes ménages que le reste du territoire, et retrouve à contrario moins de personnes de 70 ans et plus (7%), que sur les communes rurales ou périurbaines de l'agglomération (14 %).

✓ Activité professionnelle et ressources

Un peu plus de la moitié des demandeurs d'un logement social sont en activité professionnelle ou en recherche d'emploi, 53% soit une part relativement faible par rapport à la moyenne nationale (67%) : 25% occupent en emploi stable, 12% un emploi précaire et 16% sont en recherche d'emploi.

Les personnes sans activité (invalidité, AAH, RSA, au foyer...) englobent près de 29% des demandeurs.

Statut professionnel des demandeurs

	CA du Grand Dole		DOLE		EPCI Hors Grand Dole		Jura		France	
	nombre de demandes	%	nombre de demandes	%	nombre de demandes	%	nombre de demandes	%	nombre de demandes	%
ACTIFS	605	53%	457	53%	148	54%	1921	56%	1377720	67%
CDI (ou fonctionnaire)	278	25%	195	23%	83	31%	916	27%	262723	13%
CDD, stage, intérim	135	12%	108	13%	27	10%	452	13%	767923	37%
Chômage	178	16%	144	17%	34	13%	508	15%	307176	15%
Artisan, profession libérale	14	1%	10	1%	4	1%	45	1%	39898	2%
INACTIFS	527	47%	403	47%	124	46%	1509	44%	680555	33%
Retraité	184	16%	120	14%	64	24%	543	16%	204765	10%
Étudiant	10	1%	10	1%	0	0%	20	1%	31044	2%
Apprenti	1	0%	1	0%	0	0%	14	0%	15571	1%
Autre	332	29%	272	32%	60	22%	932	27%	429175	21%
Total	1132	-	860	-	272	-	3430	-	2058275	100%

Source : SNE, Janvier 2017 / Extraction ATIKO Juin 2018

38% des demandeurs exercent une activité professionnelle, 16% sont retraités, 16% sont demandeurs d'emploi. Ces chiffres sont identiques sur Dole et Grand Dole et sur le département du Jura.

Si le revenu moyen des demandeurs du Grand Dole s'élève à 1 380 €, 68% d'entre eux possèdent des ressources qui leur permettent de prétendre à un logement financé PLAI (4% du parc).

Les demandeurs les plus pauvres, ciblent dans leur demande principalement la ville centre (40% ont moins de 1 000 € de ressources mensuelles, contre 27 % pour les demandeurs ciblant une autre commune de l'EPCI).

✓ Conditions de logement et relogement des demandeurs

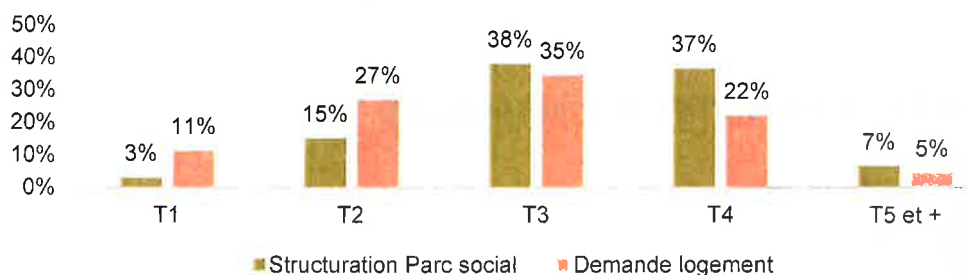
46 % des demandeurs sont déjà locataires du parc social, et 22% sont déclarés « hébergés » (par un tiers, les parents, des amis, gratuitement...). 21 % sont issus du parc privé, et 5 % sont propriétaires occupants, 4% en logement précaire, 1 % sans domicile fixe.

Si 64% des demandeurs occupent un logement adapté à leur structure familiale, ils sont près d'un tiers à être en situation de sous occupation. Les situations de sur occupation ne concernent que 4% des demandeurs.

73% des demandes concernent des logements de type T1 à T3, et 27 % des grands logements de type T4 T5.

38% des demandes pour des T1 et T2, quand ce type de location ne représente que 18 % des logements du territoire. A l'inverse, 42 % des logements de l'EPCI sont des T4 et +, mais ne représentent que 27% de la demande.

Typologie des logements et demandes



Source : SNE, Janvier 2017 / Extraction ATIKO Juin 2018

Les raisons invoquées sont multiples mais touchent pour l'essentiel, les conditions de logement et son environnement.

Loyer trop cher, appartement trop grand ou trop petit, distance domicile travail, vétusté, calme et sécurité, modification de la structure familiale, services de proximité, sont communs à toutes les demandes. Cependant, le climat social est plus fréquemment cité par les personnes en attente de mutation, tandis que les demandes externes parlent de logement autonome, décent et moins cher.

✓ Focus Mesnils Pasteur

Alors que 83 % des logements sociaux de l'EPCI, se situent dans la ville centre, 39% sont concentrés dans le QPV.

Alors que la majorité des demandes de logements est orientée sur la ville centre, et notamment les secteurs centraux, il n'y a que 30 demandes de logement sur les Mesnils Pasteur, en incluant les mutations. Ce quartier souffre donc d'un manque d'attractivité évident.

Le nouveau projet de renouvellement urbain qui va toucher le quartier Descartes principalement impacté par la vacance locative, permettra sans aucun doute de rendre au quartier son intérêt et ainsi attirer une nouvelle typologie de demandeurs.

60% des demandes de logement sur le quartier sont le fait de personnes seules, et pour plus de 30%, hébergées par un tiers.

Rappelons que le parc locatif sur le quartier n'est composé qu'à 24 % de T1 et T2 pour Grand Dole Habitat contre 70 % de T3 et T4.

Plus de 50% des demandeurs sont sans emploi, bénéficiaires des minimas sociaux, contre 33% d'actifs en emploi. Ces chiffres sont à mettre en lien avec un niveau moyen de ressources de 1 038 € pour les demandes sur le QPV, contre 1 380 € pour les demandeurs de l'agglomération.

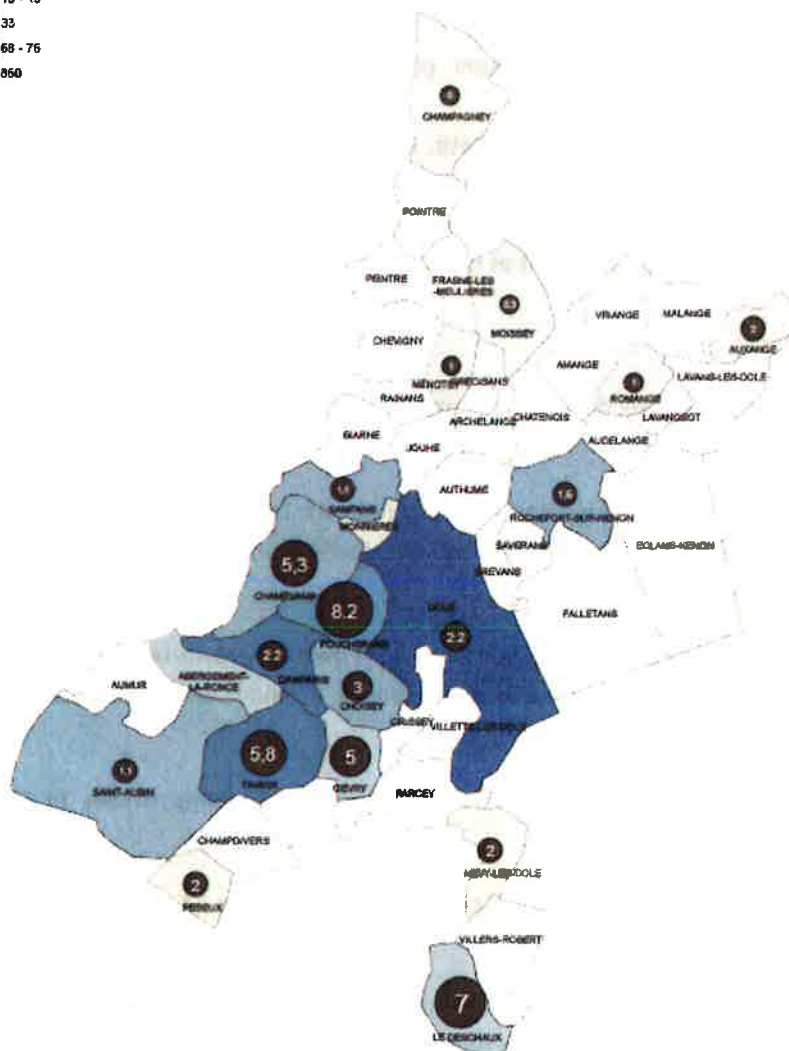
4.7. Les attributions de logements

489 logements attribués sur l'EPCI en 2017, pour 1203 demandes à Juin 2018. Si 70 % des attributions de l'agglomération permettent de répondre aux nouvelles demandes de logement

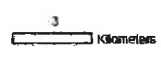
social, l'indice de pression* pour les demandes de mutation est plus important (3.9, soit un logement offert pour près de 4 ménages demandeurs).

*Indice de pression : rapport entre nombre de demandes pour un logement attribué

RAPPORT DEMANDE/ATTRIBUTION PAR COMMUNE



Source : SNE, Janvier 2017

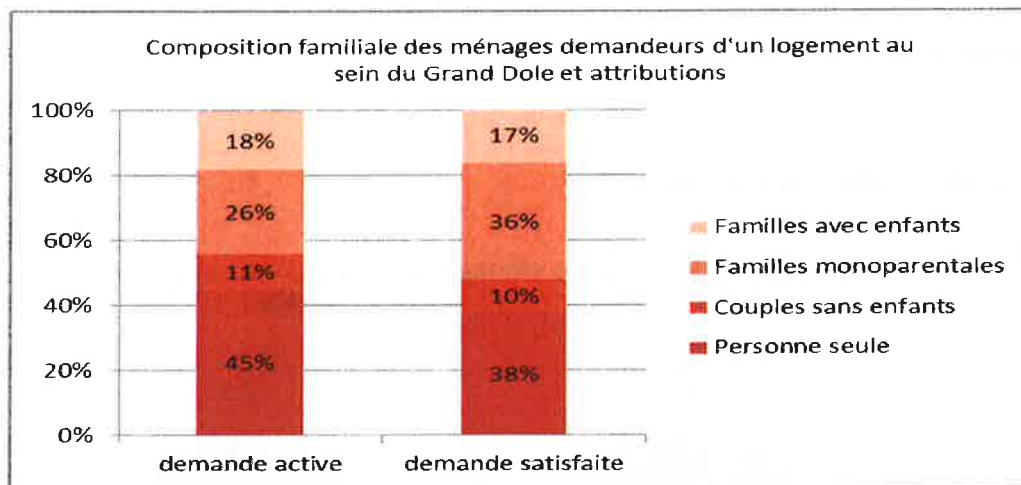


Certaines communes proches de Dole comme Foucherans, Champvans, Tavaux, Gevry, ont des rapports demandes/attributions très défavorables (entre 5 et 9 contre 2.2 sur Dole) avec notamment des taux d'attributions situés entre 10 à 20% du parc social de la commune.

La mise en œuvre d'une politique de construction de logements sociaux doit tenir compte de ce paramètre et orienter les productions dans les secteurs les plus défavorisés avec des indices de pression importants.

En moyenne, les attributions sont réalisées dans un délai de 5 mois, et pour 91%, en moins de 12 mois. Cependant, il existe une différence notable pour les attributions des nouveaux entrants et celles des mutations, délai qui passe de 4 à 8 mois.

✓ **Profil social des bénéficiaires d'un logement**



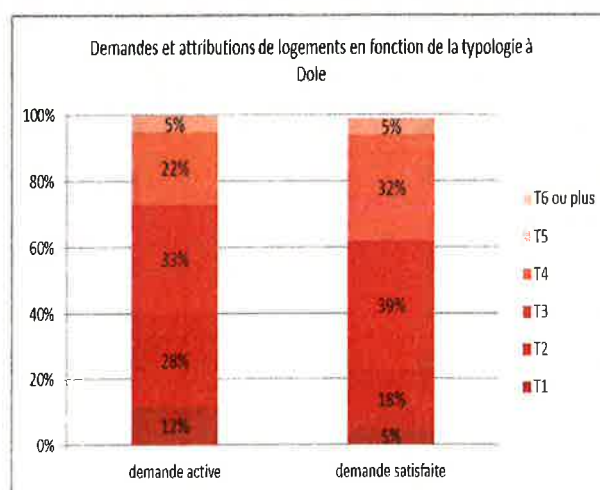
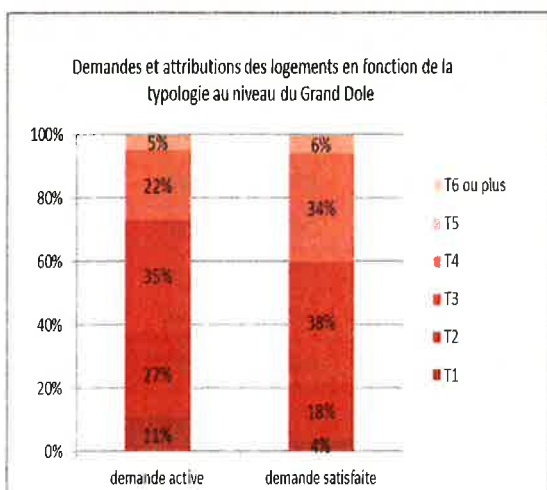
Source : SNE, Janvier 2017

Alors que 45% de la demande est le fait de personnes seules, elles ne représentent que 38 % des attributions, difficulté amplifiée sur la périphérie doloise. Ce sont les familles monoparentales qui sont les plus favorisées avec un écart de +10 points entre demandes et attributions.

Les demandes avec enfants sont mieux prises en charge dans les communes périphériques (13% de demandes pour 22% d'attribution). Rappelons que 1203 demandes de logement social sont enregistrées au 01 Juin 2018, pour un nombre d'attributions effectif de 489 logements.

✓ **Typologie des logements attribués**

L'agglomération manque de T1 et T2 expliquant ainsi que seulement 30% des demandes de petits logements soit attribuées. Cette tendance forte du local, est observable au niveau national, et ce depuis de nombreuses années.



Source : SNE, Janvier 2017

Ce sont les T4 qui sont les plus attribués avec +12% sur l'EPCI, et +21% sur les communes périphériques.

✓ **Age des bénéficiaires**

Si 20% des demandes concernent des personnes de plus de 60 ans sur l'agglomération, ils ne sont que 11% à se voir attribuer un logement.

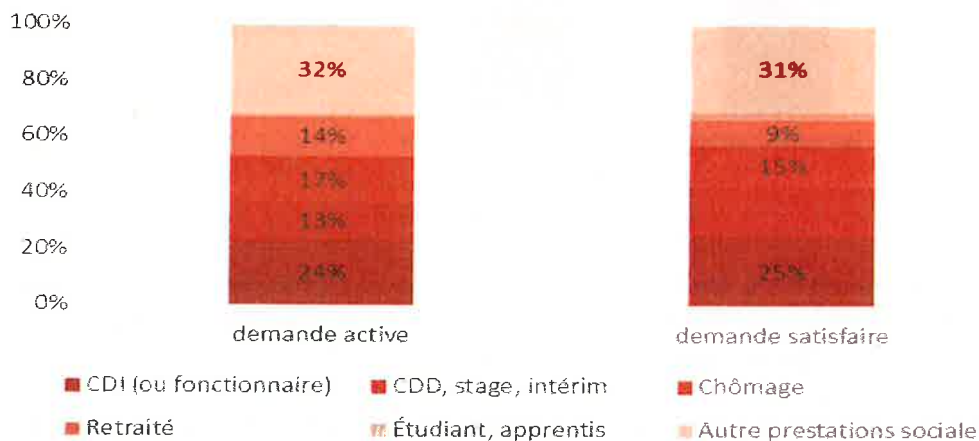
Ce sont les 20/49 ans qui représentent le taux d'attribution le plus élevé sur le Grand Dole, la ville de Dole ou les communes hors Dole, soit plus de 70 %.

De manière logique, les - de 20 ans en sont presque pas représentés.

✓ **Revenus des ménages**

Ces publics sont pour 61% d'entre eux des actifs

Profil socioprofessionnel des ménages demandeurs de logement social sein du Grand Dole et attributions



Source : SNE, Janvier 2017

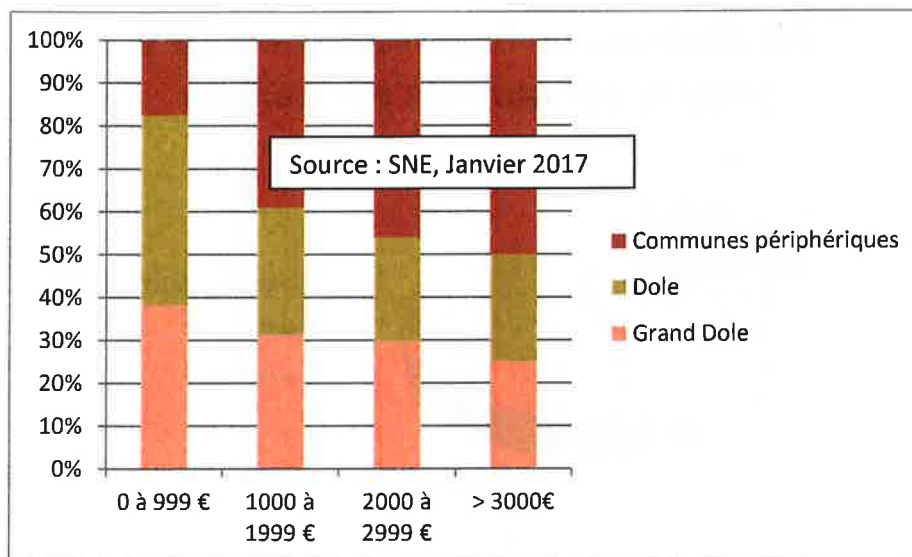
De façon plus générale, les ménages les plus pauvres accèdent plus facilement au logement social. 75% des attributions vont en direction de ménages équivalent au plafond de ressources PLAI ;

Revenus des demandeurs et attributions

	CA du Grand Dole			Dole			EPCI hors DOLE			Jura		
	nombre attributions	% DEM	% ATTRIB	nombre attributions	% DEM	% ATTRIB	nombre attributions	% DEM	% ATTRIB	nombre attributions	% DEM	% ATTRIB
=< PLAI	365	68%	75%	296	69%	76%	69	63%	71%	1192	64%	70%
> PLAI et =< PLUS	70	20%	14%	48	18%	12%	22	26%	23%	321	22%	19%
> PLUS et =< PLS	6	3%	1%	4	3%	1%	2	4%	2%	34	4%	2%
> PLS	4	2%	1%	3	2%	1%	1	3%	1%	13	2%	1%
Non saisie	44	7%	9%	41	8%	10%	3	4%	3%	152	8%	9%
Total	489	100%	100%	392	100%	100%	97	100%	100%	1712	100%	100%

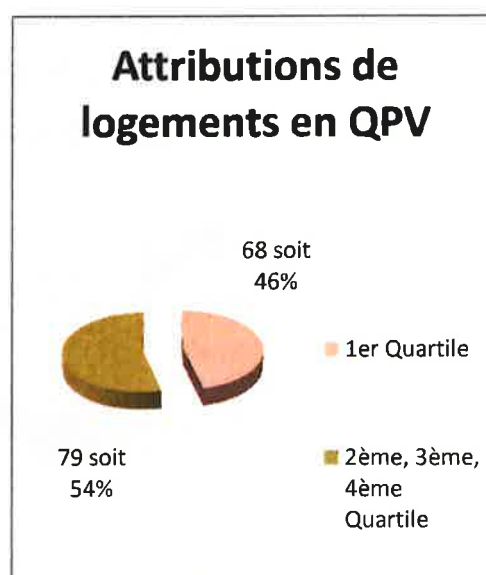
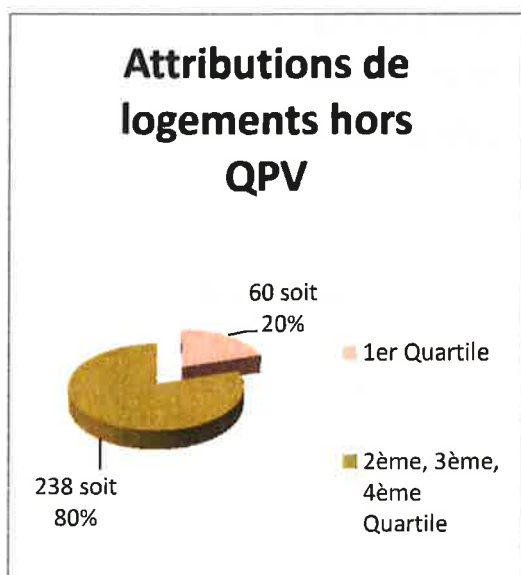
81% des logements PLAI soit 296 unités, sont attribués sur la ville de Dole. 19% des attributions PLAI se font sur les communes de l'agglomération soit 69 logements.
 Rappel : 83% du parc social est situé sur la ville de Dole.

Revenus des demandeurs



Les communes de l'agglomération concentrent les demandeurs aux revenus les plus importants (près de 50% pour les revenus > 2000 €). L'analyse croisée des demandes actives et des attributions, conforte la fonction d'accueil du parc social de l'agglomération et le respect des critères prioritaires. 50 des attributions correspondent à des raisons liées au logement (trop petit, trop cher, voisinage, insalubrité...).

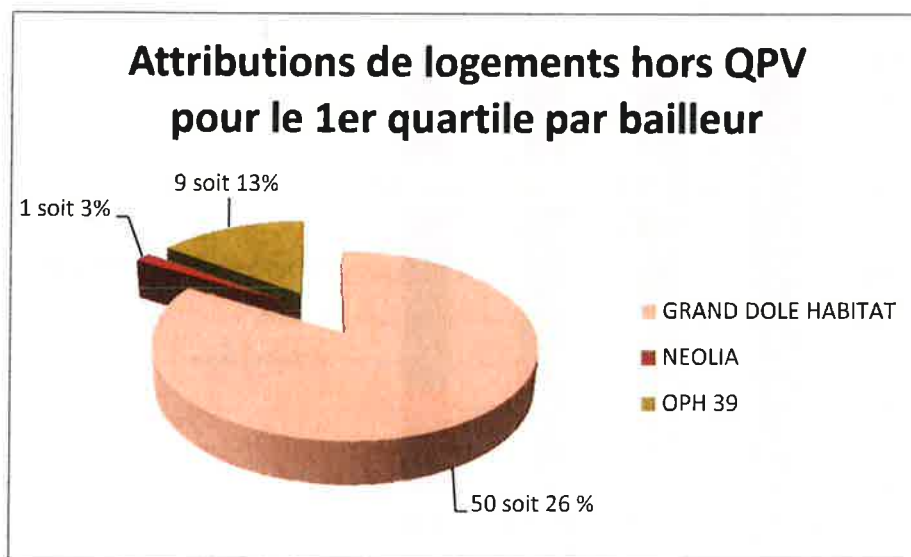
✓ **Etat des attributions par bailleurs en 2018 en QPV et hors QPV**



Source SNE 2018

La *Loi Egalité Citoyenneté* du 27 Janvier 2017 prévoit de consacrer au moins 25% des attributions hors QPV pour les demandeurs du 1^{er} quartile (seuil au 01 janvier 2018 de 7 786 €). Cette obligation n'est pas remplie par les bailleurs sur le territoire aujourd'hui.

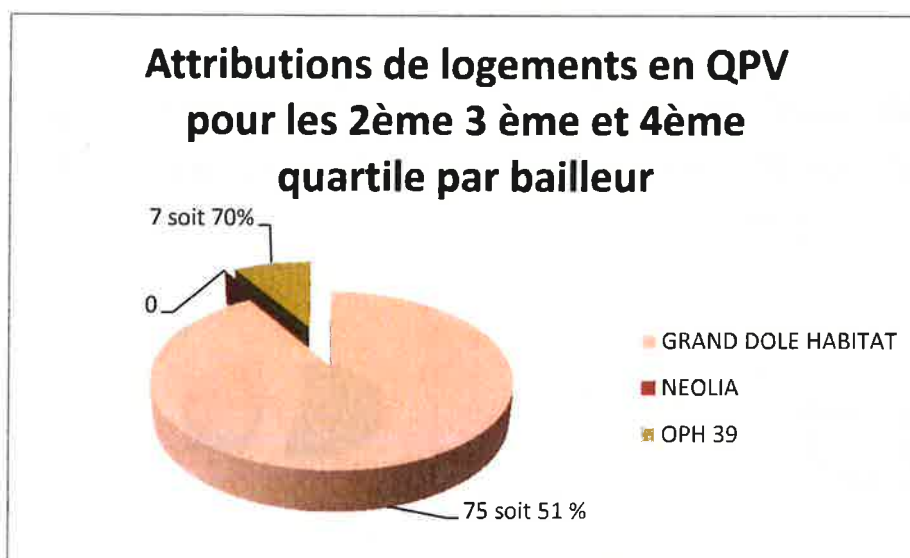
La deuxième obligation fixe à 50% les attributions sur le QPV pour le 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile, contrat rempli avec un pourcentage d'attributions de plus de 52 %.



Source SNE 2018

Le détail de la répartition des logements sociaux hors QPV par bailleur social fait apparaitre une forte disparité. En effet, sur 298 log attribués hors QPV, seuls 60 le sont au profit des demandeurs du 1^{er} quartile contre 238 log aux autres quartiles.

Grand Dole Habitat répond aux obligations de la *loi égalité citoyenneté* avec 26% d'attribution hors QPV pour le 1^{er} quartile, contre 13% pour l'OPH 39 et 1% pour Néolia.



Source SNE 2018

Grand Dole Habitat compte aujourd'hui environ 1190 logements sur le QPV, 285 logements pour l'OPH 39, et aucun pour Néolia.

Sur 147 logements attribués en 2018 sur le QPV, 79 le sont pour des demandeurs du 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} quartile soit 53 %, quand la loi impose un minimum de 50 %.

72 des 79 logements appartiennent à Grand Dole Habitat, les 7 suivants à l'OPH 39, situation logique puisque NEOLIA ne possède aucun logement social sur le QPV.

