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

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

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

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

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

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

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

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

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

Néanmoins, des **contrastes importants apparaissent :**

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

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

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

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

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

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

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

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

Les professionnels de l'immobiliers 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 Moissesey (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% au 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