

Communauté d'Agglomération du Grand Dole

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



ORIENTATIONS ET PROGRAMME D' ACTIONS

Approbation 19 septembre 2019

Table des matières

INTRODUCTION.....	- 5 -
LES ORIENTATIONS ISSUES DU PADD DU PLUI DU GRAND DOLE.....	- 7 -
1 - Les objectifs de production de logements.....	- 7 -
1.1 - Un objectif de production de près de 1 200 logements à l’horizon 2023	- 7 -
1.2 - Maintenir le taux de logement social à 16% à l’échelle du Grand Dole	- 12 -
2 - Les orientations opérationnelles de la politique locale de l’habitat du Grand Dole	- 15 -
2.1 - Agir sur le foncier pour produire différemment et maîtriser le développement résidentiel	- 15 -
2.2 - Réinvestir le parc existant pour renouveler et développer l’offre locative	- 16 -
2.3 - Proposer une offre plus adaptée aux publics fragiles et/ou à besoins particuliers.....	- 17 -
2.4 - Piloter et animer la politique intercommunale de l’habitat	- 18 -
LE PROGRAMME D’ACTIONS.....	- 19 -
1 - Répondre aux besoins logements à réaliser ou à mobiliser	- 21 -
1.1 - Respecter les objectifs quantitatifs et qualitatifs déterminés pour la satisfaction des besoins et la diversité de l’habitat.....	- 22 -
2 - Agir sur le foncier pour produire différemment et maîtriser le développement résidentiel	- 27 -
2.1 - Mobiliser le foncier à destination d’habitat	- 28 -
2.2 - Initier des démarches innovantes.....	- 30 -
2.3 - Porter des opérations exemplaires dans le neuf	- 32 -
3 - Réinvestir le parc existant pour renouveler et développer l’offre locative	- 35 -
3.1 - Achever le renouvellement urbain des Mesnils Pasteur	- 36 -
3.2 - Accompagner la requalification du parc public et soutenir les opérations d’acquisition-amélioration.....	- 38 -
3.3 - Poursuivre l’amélioration du parc privé	- 40 -
3.4 - Accompagner les communes pour la requalification du parc vacant et dégradé	- 42 -
4 - Proposer une offre plus adaptée aux publics fragiles et/ou à besoins particuliers	- 43 -
4.1 - Mieux repérer et accompagner les situations de précarité et de fragilité	- 44 -
4.2 - Développer une offre nouvelle adaptée au public sénior	- 46 -
4.3 - Moderniser l’offre d’hébergement.....	- 48 -
4.4 - Prendre en compte les besoins spécifiques des gens du voyage	- 49 -
5 - Piloter et animer la politique locale de l’habitat	- 51 -
5.1 - Renforcer l’ingénierie communautaire.....	- 52 -
5.2 - Mettre en place les outils de programmation, de suivi et d’évaluation du PLH.....	- 54 -
5.3 - Faire de la Conférence Intercommunale du Logement l’instance unique de suivi de la politique de l’habitat.....	- 56 -

Introduction

Le Grand Dole a engagé l'élaboration du deuxième Programme Local de l'Habitat par délibération du 15 décembre 2015, en parallèle d'une démarche plus large d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire.

Cette délibération a été complétée par une seconde en date du 26 juin 2017 afin d'étendre le périmètre d'étude à 5 communes supplémentaires, ces dernières ayant rejoint la Communauté d'Agglomération du Grand Dole au 1^{er} janvier 2017.

Le contenu, les objectifs et la portée du Programme Local de l'Habitat sont définis par le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L.302-1 à L.302-4-1. Le PLH est aujourd'hui le document-cadre de la politique intercommunale de l'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui « 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. » [CCH, Article L.302-1]

Au vu du diagnostic, il énonce à travers le **document d'orientation**, 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.

« 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 intercommunal¹. » [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. 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 La loi Egalité et Citoyenneté rend obligatoire l'élaboration d'accord collectif intercommunal.

1 - Les objectifs de production de logements du PADD du PLUi sont compatibles avec ceux du PLH

1.1 - Un objectif de production de près de 1 200 logements à l'horizon 2023 pour le PLH 2018-2023

A l'échelle du Grand Dole

Le cap fixé par le PADD du PLUi du Grand Dole (délibération du 26 juin 2017) est de poursuivre la croissance démographique, en stabilisant la population du cœur d'agglomération, pour approcher les 55 000 habitants à l'horizon 2032.

Cette croissance est comparable à celle mesurée ces 15 dernières années et repose sur plusieurs éléments :

- Le réinvestissement des parcs publics et privés les moins attractifs, avec la reconquête du parc vacant du centre historique de Dole, la réhabilitation du parc social et la montée en gamme énergétique des logements ;
- Le renouvellement de l'offre d'habitat, en promouvant les logements intermédiaires et en développant l'habitat adapté en direction des seniors et des jeunes en mobilité, pour répondre aux évolutions de la demande ;
- La poursuite du développement de l'offre locative, avec un léger recul du taux de logement social dans la ville-centre suite à la restructuration et la déconstruction de patrimoines peu attractifs, et une progression modérée encouragée dans les pôles de l'armature urbaine ;
- La maîtrise du foncier à vocation d'habitat et la coordination du développement résidentiel pour prévenir la mise en concurrence potentielle des différentes opérations de logements dans un marché relativement détendu.

Cette croissance se traduit par une production de près de 3 200 logements entre 2018 et 2032, distribués en deux séquences :

- La première séquence (2018-2023) qui relève du présent PLH accorde la priorité au parc existant avec une action renforcée sur la vacance et la restructuration du parc obsolète et la production de 195 logements par an. L'objectif total de construction est de 1175 logements ;
- La seconde séquence (2024-2032) se veut plus active, avec 225 logements en moyenne annuelle, tirant bénéfice de la dynamique résidentielle favorisée par la première séquence

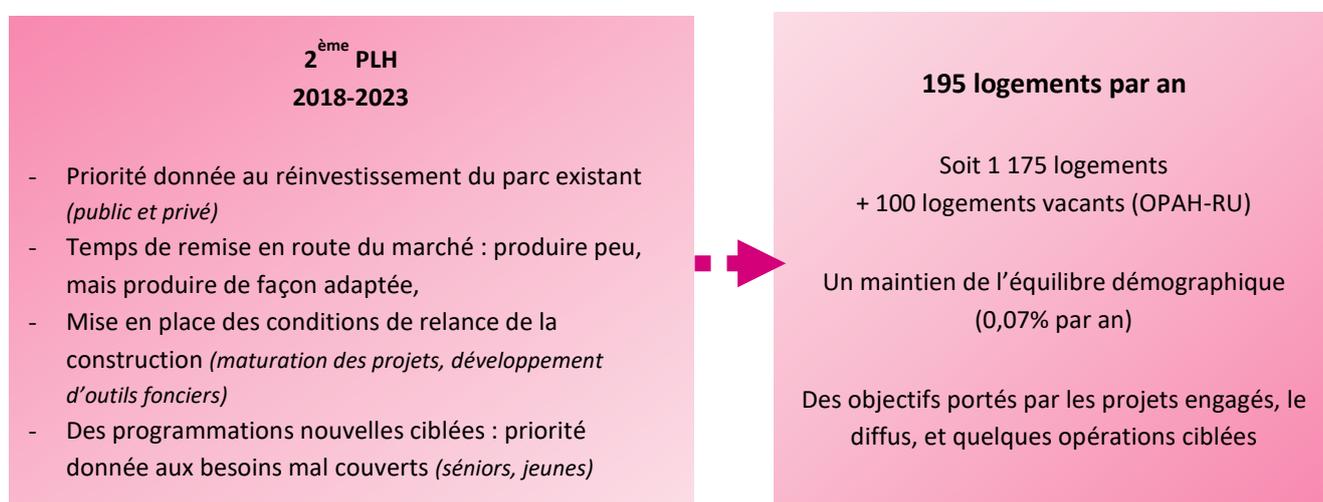
Ce PLH s'inscrit dans la première séquence de développement résidentiel défini par le PADD. Dans cette phase, les objectifs de construction sont modérés. Ils représentent essentiellement les projets engagés et le diffus, dont le volume est limité. Il s'agit surtout de préparer les conditions de la relance de la construction dans un temps ultérieur à ce PLH.

Méthodologie du calcul du besoin en logements

Cet objectif de production de logements a été bâti en additionnant les résultats du point mort et de l'effet démographique sur le besoin en logements.

Le point mort se définit comme le nombre de logements à produire pour maintenir un niveau démographique constant sur le territoire. Il repose sur différentes hypothèses :

- Une prolongation de la tendance au desserrement des ménages (2 personnes par ménage en 2022 contre 2,2 en 2013) ;
- Une diminution de la vacance dans le parc de logements (de 8,8% en 2013 à 7,9% en 2022) grâce à une politique volontariste de remise des logements sur le marché ;
- Une baisse du renouvellement du parc de logements (17 logements démolis par an entre 2013 et 2022 contre 39 entre 1999 et 2013) après un important programme de renouvellement dans le PRU des Mesnils-Pasteur ;
- Une augmentation de la population des ménages, de 0,07% par an entre 2013 et 2022.



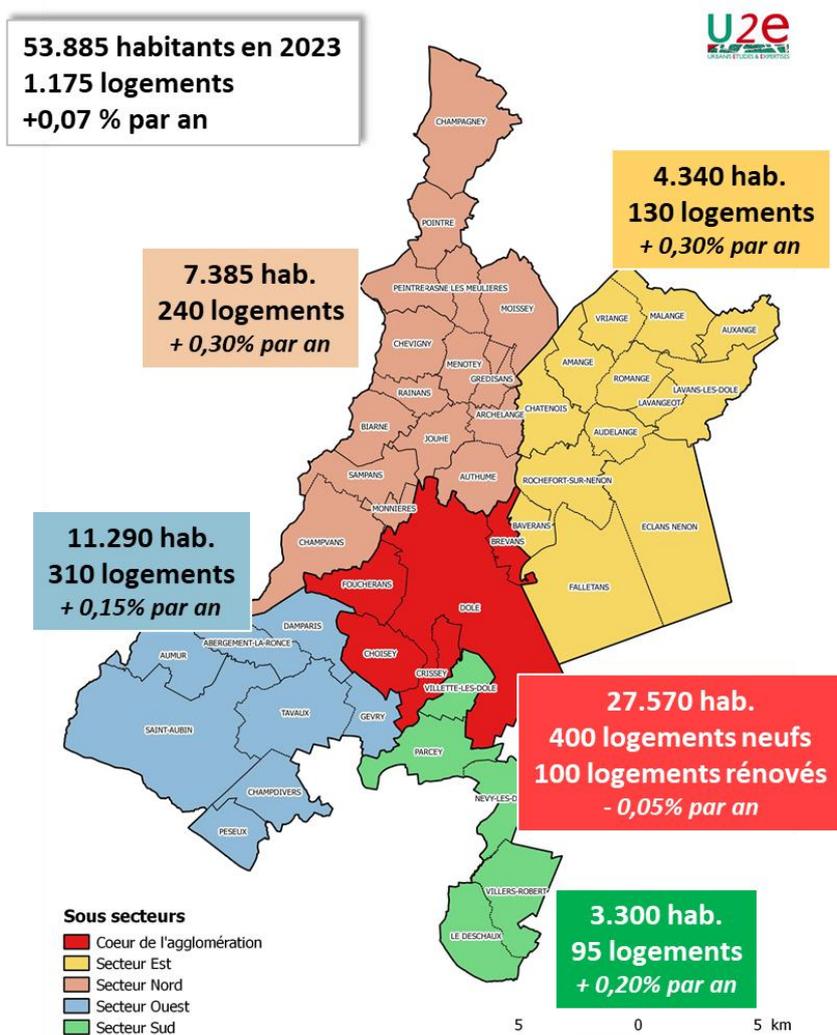
La déclinaison territoriale

↳ Objectifs de production par secteur

Les objectifs ont été déclinés à l'échelle de 5 secteurs regroupant les 47 communes du territoire.

Le retour de croissance à moyen terme bénéficie à l'ensemble du territoire et repose principalement sur une relance de la construction de logements dans le cœur d'agglomération, dans des volumes qui restent néanmoins modérés, afin de permettre un développement coordonné de l'habitat dans les différentes parties du territoire.

Secteur géographique	Objectif de construction 2018 - 2023	Taux de croissance annuel
CA Grand Dole	1175	0,07 %
Cœur d'agglomération	400	-0,05%
Secteur Est	130	0,30%
Secteur Nord	240	0,30%
Secteur Ouest	310	0,15%
Secteur Sud	95	0,20%

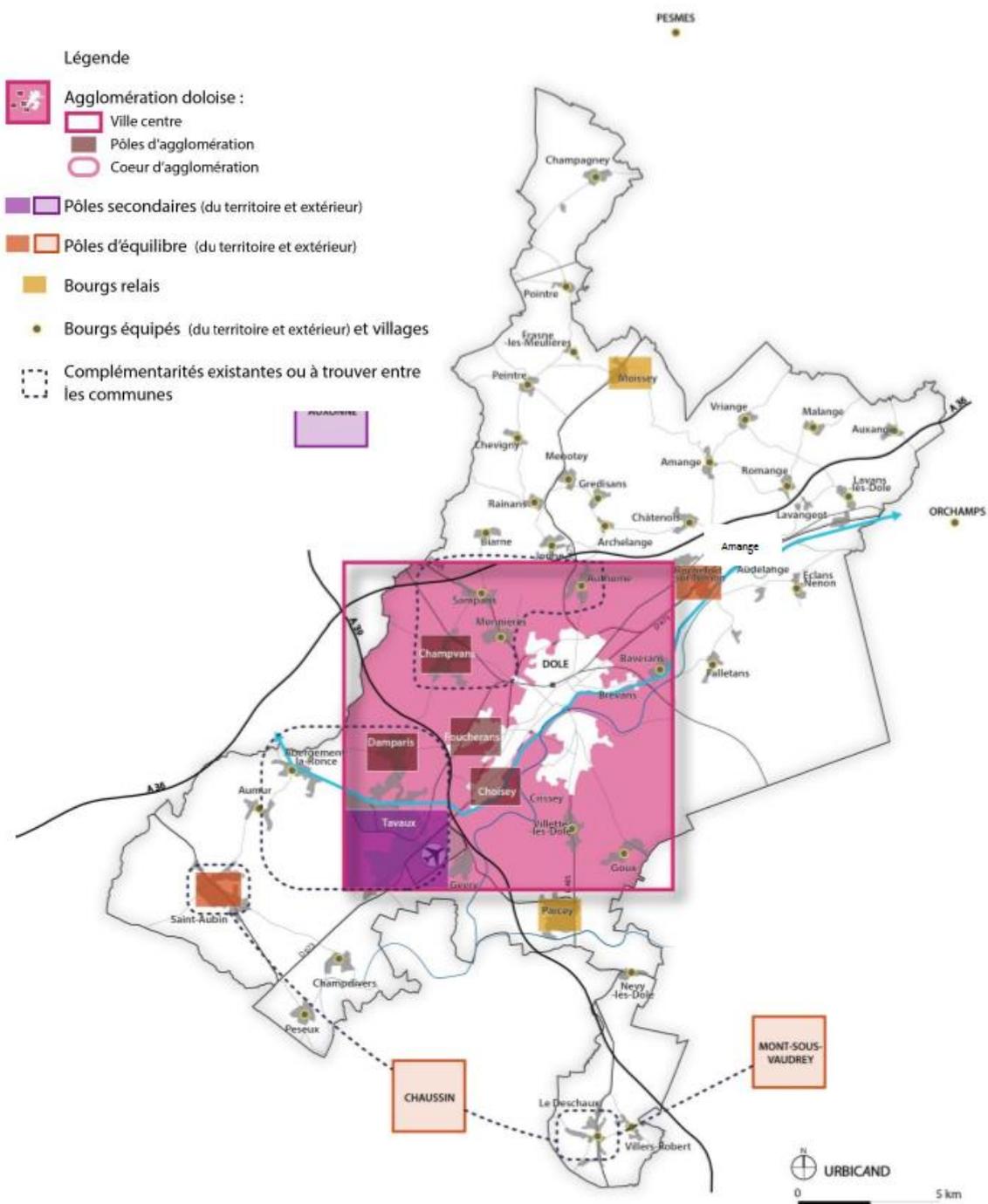


↳ Objectifs de production par commune

La répartition communale de la production neuve prend en compte :

- Le poids prévisionnel de la commune dans l'agglomération ;
- Les projets connus ;
- Le potentiel de développement ;
- L'armature territoriale (pôles d'agglomération, pôles secondaires, pôles d'équilibre, bourgs relais, bourgs équipés), en retenant le principe du PADD du PLUI d'un recentrage sur le cœur d'agglomération

Armature territoriale de l'agglomération doleise



↳ L'incidence sur les consommations foncières, le lien avec le potentiel foncier mobilisable et les orientations du PLUi

Secteur géographique	Commune	Objectifs en logements PLH	Besoin foncier estimé PLH (en ha)	Potentiel foncier total PLUi (en ha)
Cœur d'agglo	Brevans	20	1,5	6,44
Cœur d'agglo	Choisey	20	1,5	5,35
Cœur d'agglo	Crissey	20	1,5	7,52
Cœur d'agglo	Dole	300	13,6	45,24
Cœur d'agglo	Foucherans	40	3,1	12,70
Secteur Est	Amange	10	1,0	2,62
Secteur Est	Audelage	5	0,5	1,70
Secteur Est	Auxange	5	0,5	1,76
Secteur Est	Baverans	15	1,5	4,10
Secteur Est	Châtenois	8	0,8	3,09
Secteur Est	Eclans-Nenon	5	0,5	1,74
Secteur Est	Falletans	5	0,5	2,45
Secteur Est	Lavangeot	4	0,4	1,43
Secteur Est	Lavans-lès-Dole	4	0,4	2,44
Secteur Est	Malange	4	0,4	1,95
Secteur Est	Rochefort-sur-Nenon	55	4,6	13,29
Secteur Est	Romange	5	0,5	2,90
Secteur Est	Vriage	5	0,5	1,67
Secteur Nord	Archelange	5	0,5	1,92
Secteur Nord	Authume	54	5,4	11,01
Secteur Nord	Biarne	10	1,0	1,94
Secteur Nord	Champagney	12	1,2	4,13
Secteur Nord	Champvans	40	3,1	9,95
Secteur Nord	Chevigny	4	0,4	1,62
Secteur Nord	Frasne-lès-Meulières	5	0,5	0,18
Secteur Nord	Gredisans	5	0,5	1,18
Secteur Nord	Jouhe	12	1,2	5,14
Secteur Nord	Menotey	6	0,6	1,76
Secteur Nord	Moissey	18	1,5	4,78
Secteur Nord	Monnières	10	1,0	4,55
Secteur Nord	Peintre	5	0,5	1,36
Secteur Nord	Pointre	5	0,5	1,47
Secteur Nord	Rainans	10	1,0	2,15
Secteur Nord	Sampans	39	3,9	8,76
Secteur Ouest	Abergement-la-Ronce	20	2,0	6,72
Secteur Ouest	Aumur	11	1,1	3,54
Secteur Ouest	Champdivers	6	0,6	1,91
Secteur Ouest	Damparis	60	4,6	11,75
Secteur Ouest	Gevry	10	1,0	3,43
Secteur Ouest	Peseux	8	0,8	2,69
Secteur Ouest	Saint-Aubin	55	4,6	14,26
Secteur Ouest	Tavaux	140	10,8	25,36
Secteur Sud	Le Deschaux	24	2,4	9,13
Secteur Sud	Nevy-lès-Dole	6	0,6	2,28
Secteur Sud	Parcey	25	2,5	7,23
Secteur Sud	Villers-Robert	10	1,0	3,18
Secteur Sud	Villette-lès-Dole	30	2,7	8,25
TOTAL CA Grand Dole		1175	90,9	280,02

1.2 - Maintenir le taux de logement social à 16% à l'échelle du Grand Dole

Au regard de la faible pression de la demande constatée, le taux de logement social sera contenu à l'échelle de l'agglomération.

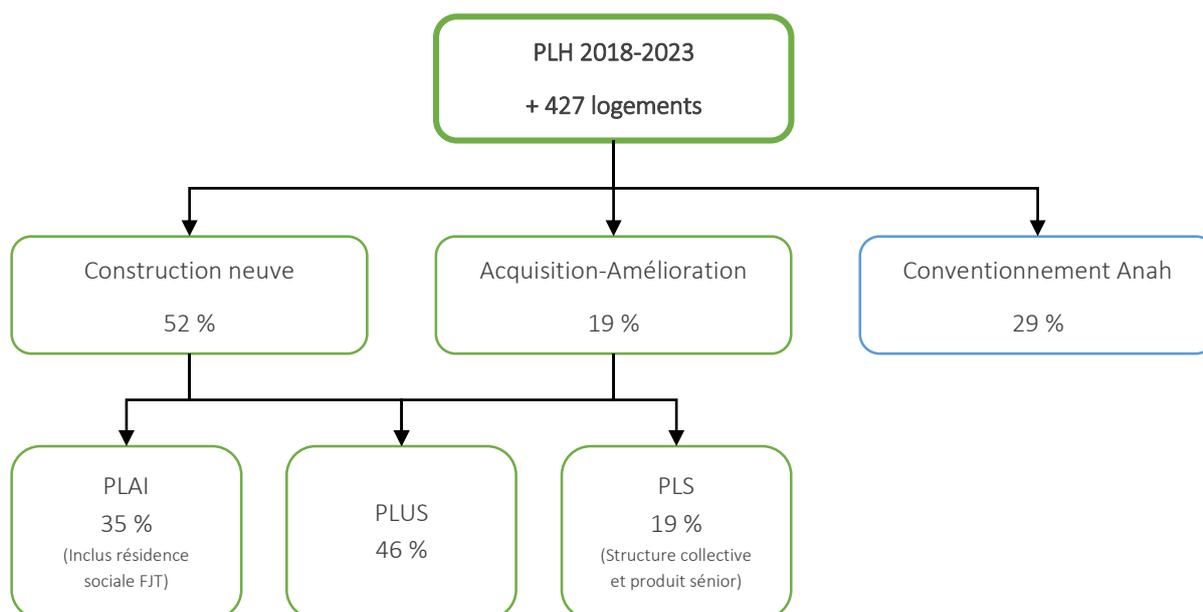
La ville centre continuera de jouer son rôle en matière de production de logements social, mais davantage en faveur de produits spécifiques (résidence sociale, foyers, logement personnes âgées...) ou dans le parc privé, que dans du patrimoine de droit commun.

Les besoins de réhabilitation constituent une priorité sur la durée du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat du Grand Dole, et tout particulièrement sur la ville centre qui concentre le patrimoine le plus daté.

Dans les autres polarités du territoire, une progression modérée du logement social sera encouragée, prioritairement dans les pôles de l'armature urbaine (89% de la production) mais aussi dans les communes de l'agglomération urbaine, où des besoins locatifs existent.

Les principes retenus pour quantifier les objectifs de production

- Les logements pris en compte sont ceux comptabilisés dans l'inventaire SRU : les logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS), les résidences sociales, les structures d'hébergement, les logements conventionnés Anah.
- Le PLH conforte le rôle de centralité de Dole, lui conférant l'accueil d'équipements structurant, et accompagne une progression modérée du taux de logement social dans les polarités du territoire, ainsi que dans les communes où les besoins locatifs existent (décohabitation, séparation ...).
- Le conventionnement du parc privé réhabilité, qui compte pour 29 % de la production nouvelle, est majoritairement orienté sur la ville-centre (79%), mais aussi sur les polarités et communes dans lesquelles le potentiel de mobilisation du bâti privé est identifiée.
- Enfin, l'acquisition-amélioration est un levier de production pour faire progresser le taux de logement social, par opportunité, au sein du tissu urbain existant permettant ainsi le développement de la mixité de l'offre dans certaines communes. A l'échelle de l'agglomération, un logement social sur cinq sera produit par ce biais.



La territorialisation des objectifs de construction de logements sociaux par secteur

Les logements sociaux devront se localiser en tenant compte de l'armature territoriale du Grand Dole, c'est-à-dire préférentiellement dans les polarités dotées de commerces, services et/ou d'emplois, mais aussi dans l'ensemble des communes de l'agglomération urbaine (au regard des zonages existants).

L'armature territoriale est déclinée en 5 niveaux :

- **La ville-centre** : la production compense en partie les démolitions prévues aux Mesnils-Pasteur dans le NPNRU et la restructuration de l'offre de foyers-logements. L'essentiel de la production est assuré par la production d'une offre d'hébergement à destination des séniors et des jeunes adultes (FJT), et par l'action conduite sur le parc privé dans le cadre de l'OPAH-RU (conventionnement Anah).
- **Pôle secondaire (Tavaux) et pôles d'équilibres (Rochefort-sur-Nenon et Saint-Aubin)** : Ces 3 communes contribuent au maillage territorial, et ont toutes vocations à voir leur parc de logement augmenter via des programmes d'aménagement en cours. Bien qu'en zone 5 ou C, ces opérations d'ampleur à l'échelle locale ont nécessité à intégrer un volume de logements sociaux dans leurs programmes.
Tavaux, bien que bénéficiant d'une exemption temporaire de ses obligations au regard de la Loi SRU, doit poursuivre une augmentation de son parc locatif social (public et privé), afin de s'approcher de l'objectif cible sans pour autant atteindre le taux de 20 %, dont l'adéquation au marché local interroge.
- **Les pôles d'agglomération** : Communes urbaines disposant d'un niveau de commerces et services compatibles avec le développement d'une offre sociale, déjà existante mais à compléter ou renouveler.
- **Les bourgs** : Ces communes présentent un niveau de service de 1^{er} niveau et généralement sur des axes de circulations fréquentées, elles présentent des besoins variés.
- **Les villages** : Ces communes, très résidentielles et peu équipées n'ont pas vocation à accueillir une population fragile, voir précaire. Quelques exceptions cependant concernant les communes de l'agglomération urbaine, dont la continuité bâtie avec la ville centre, leur confère un niveau de services équivalent à celle-ci (Brevans, Crissey, Villette-lès-Dole, toutes classées en zone 4 / B2).

Sur la durée du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat, près de la moitié de la production sera assurée par le conventionnement et l'acquisition-amélioration du parc existant ; et près d'un cinquième de la construction neuve de logements sera consacré au développement de l'offre locative sociale selon les principes suivants :

- Pôles secondaire et d'équilibre : 20 à 25%
- Pôles d'agglomération : 15 à 20 %
- Bourgs : 15%

Ces pourcentages peuvent être modulés en fonction des objectifs de construction et du potentiel de mobilisation du parc existant.

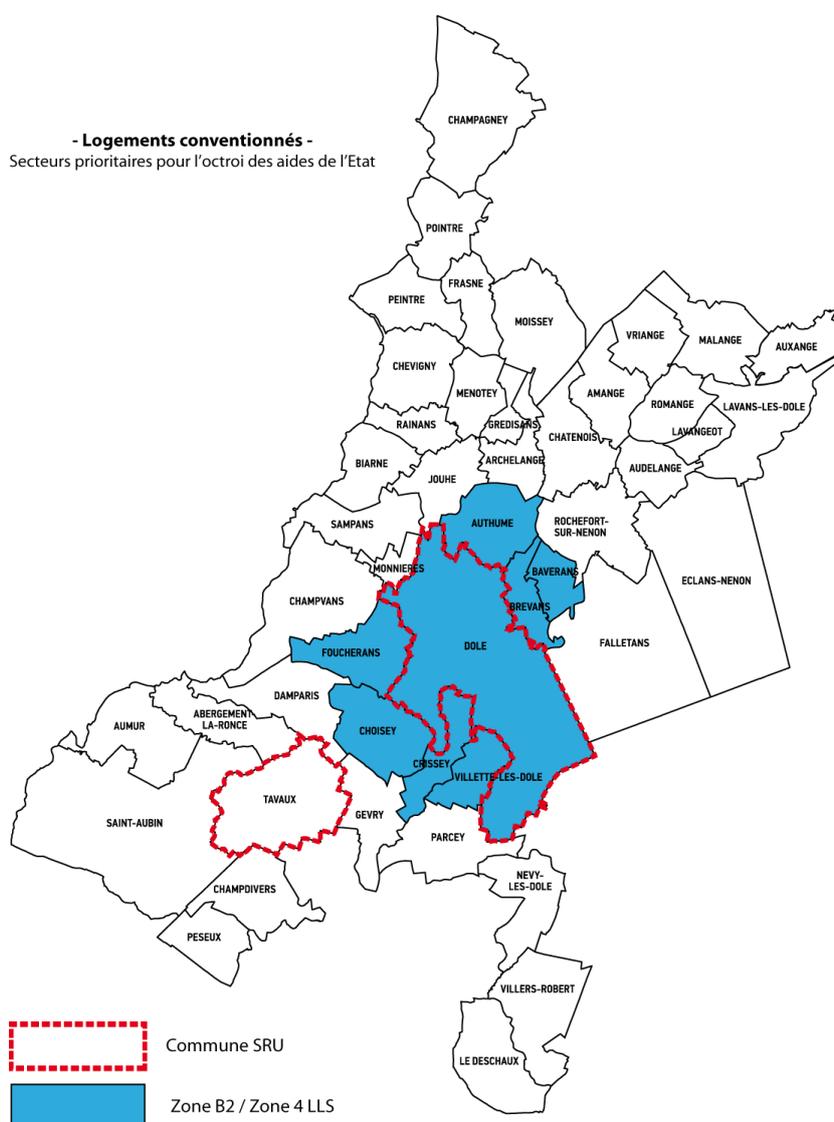
Ainsi, 81 % de la création de logements sociaux, publics et privés, s'avère être programmée au sein de l'unité urbaine de Dole et à Tavaux.

L'offre locative sociale publique

Concernant l'offre locative publique, Il est préconisé que pour chaque opération, la part des logements PLAI représente environ 30 % de l'opération financée en PLUS/PLAI, hors opération spécifique de type résidence sociale (estimé à 51 PLAI du Cœur d'agglomération).

Le produit PLS est quant à lui principalement orienté vers les structures collectives, mais pourra aussi être mobilisé en logement individuel dans le cadre d'opération globale (PLAI-PLUS-PLS) en vue de favoriser la mixité des opérations, et aussi pour répondre à des besoins spécifiques (logements seniors notamment).

Par ailleurs, le rééquilibrage se fera selon le schéma retenu dans la cadre de la politique des attributions qui sera mis en œuvre par la Communauté d'Agglomération du Grand Dole dans le cadre de la réforme des attributions, veillant notamment à un engagement de l'ensemble des bailleurs sociaux sur ces questions.



2 - Les orientations opérationnelles de la politique locale de l'habitat du Grand Dole

La bonne atteinte des objectifs précédemment cités repose sur la mise en œuvre de 4 orientations opérationnelles, qui constituent la politique locale de l'habitat du Grand Dole :

- Agir sur le foncier pour produire différemment et maîtriser le développement résidentiel
- Réinvestir le parc existant pour renouveler et développer l'offre locative
- Proposer une offre plus adaptée aux publics fragiles et/ou à besoins particuliers
- Piloter et animer la politique intercommunale de l'habitat

2.1 - Agir sur le foncier pour produire différemment et maîtriser le développement résidentiel

Le Grand Dole souhaite maîtriser son développement résidentiel selon une logique de développement coordonné de l'habitat pour prévenir la mise en concurrence potentielle des différentes opérations de logements dans un marché relativement détendu. Cette orientation est exposée dans le PADD de son PLUi,

Cette maîtrise du développement de l'habitat reposera notamment sur la maîtrise du foncier à vocation résidentielle. Le Grand Dole élaborera ainsi une politique foncière visant à identifier et mobiliser les fonciers stratégiques à moyen et long termes, pour y favoriser le développement des opérations d'habitat alternatives, sous maîtrise d'ouvrage publique ou dans le cadre d'un partenariat public-privé. Le PLUi du Grand Dole se fait le relais de cette stratégie foncière, notamment au travers des OAP.

Les fonciers stratégiques sont notamment :

- Les secteurs d'urbanisation structurants identifiés au PLUi, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmations ;
- Les dents creuses et parcelles bâties en cœur de bourg.

Les conditions de réussite

- Repérer et qualifier des fonciers bâtis et non bâtis à affecter en priorité aux opérations de logements sociaux au sein des communes présentant un objectif supérieur à 15% de logements sociaux
 - o Elaboration d'un référentiel foncier ;
 - o Appui technique aux communes pour capter le foncier (aide à la renégociation, accompagnement au montage d'opération) ;
- Mettre en place une ingénierie territoriale et des outils de portage foncier pour mobiliser le foncier à vocation d'habitat ;
- Piloter à l'échelle communautaire un concours d'idée autour de la thématique « habiter différemment le Grand Dole » ;
 - o Panel de situations territoriales et foncières défini avec les communes volontaires ;
 - o Expérimentation à travers des opérations exemplaires (test de marché) ;
 - o Communication autour de l'innovation portée par ces opérations tests ;

- Elaborer et partager un tableau de programmation des opérations pour assurer un lissage et une complémentarité de la construction.

2.2 - Réinvestir le parc existant pour renouveler et développer l'offre locative

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 toutefois 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 remettre sur le marché 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.

Les conditions de réussite

- Mener à son terme le projet de renouvellement urbain des Mesnils-Pasteur via une nouvelle convention pluriannuelle d'opération ;
- Refondre le système communautaire d'aide aux logements sociaux, en portant une attention particulière sur :
 - o Les opérations d'acquisition-amélioration ;
 - o Les opérations de réhabilitation requalifiantes ;
 - o Les opérations innovantes.
- Accompagner les objectifs de conventionnement et de rénovation du parc privé existant par le déploiement de dispositifs d'animation à l'échelle de la communauté d'agglomération du Grand Dole, en complément de l'OPAH-RU du centre de Dole, dont les cibles sont :
 - o Le soutien au conventionnement du parc privé dans les polarités du territoire ;
 - o La rénovation énergétique, avec une attention particulière sur les copropriétés ;
 - o L'accompagnement des ménages dans le maintien à domicile.

- Soutien aux communes pour capter les biens dégradés et/ou vacants (procédures existantes, maîtrise foncière, interface avec les bailleurs sociaux dans le cas de revente)

2.3 - Proposer une offre plus adaptée aux publics fragiles et/ou à besoins particuliers

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 (Service Intégré d'Accueil et d'Orientation) 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 toutefois à anticiper une forte augmentation des besoins de logements adaptés aux personnes âgées dans les années à venir. Le parc devra alors pouvoir offrir à ce public une gamme de produits diversifiés et adaptés, tant au niveau de l'autonomie des ménages, qu'à leurs capacités financières. Le développement d'une offre pour personnes vieillissantes, non dépendantes ni médicalisées, apparaît aujourd'hui comme une demande forte du territoire. Cela doit se traduire par le développement d'une offre nouvelle, prioritairement dans des communes disposant d'une offre minimale, avec possibilité de services d'aide à domicile complémentaires.

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 de jeunes travailleurs Saint Jean et des structures d'accueil de personnes âgées dépendantes.

Plus globalement, la réponse immobilière qu'est la création d'une résidence sociale jeune, en partenariat avec l'URHAJ, en lieu et place du Foyer de Jeunes Travailleurs actuel dont les standards ne répondent plus aux normes de confort d'aujourd'hui, ne saurait être suffisante. Une réflexion plus globale en lien avec d'autres acteurs que son l'UIMM et le CFAI doit permettre d'identifier les besoins en offre d'hébergement pour le public jeune, notamment en apprentissage. Cette réflexion en cours, viendra compléter ultérieurement le diagnostic réalisé et identifiera d'éventuels besoins complémentaires.

Il s'agira également de définir les orientations de la politique d'attribution du logement social à l'échelle de l'agglomération, en formalisant la convention intercommunale des attributions (CIA), qui tiendra compte des dispositions de la Loi Egalité Citoyenneté. Celle-ci devra fixer des objectifs pour répondre le mieux possible aux ménages les plus fragiles, tout en veillant à limiter leur concentration dans les quartiers ou opérations offrant peu de mixité sociale. Outre le critère de très bas revenus, les ménages relevant du DALO ou identifiés par le PDALHPD, les attributions devront tenir compte a minima des ménages identifiés au titre de l'article L 441.1 du CCH et ceux logés dans des conditions indignes, les jeunes en rupture familiale, les personnes en situation de handicap.

Les conditions de réussite

- Améliorer le repérage et l'orientation des ménages en situation de précarité énergétique via l'animation d'un « guichet unique », avec une attention particulière aux ménages fragiles ;
- Renforcer le dépistage et le traitement de l'habitat indigne, en confortant les aides de l'agglomération en faveur des sorties d'insalubrité et de l'amélioration énergétique des ménages les plus modestes, en améliorant la

coordination du repérage de l'habitat indigne et en aidant à la mise en place de procédures (insalubrité, péril). Cela passe par un travail plus partenarial avec les travailleurs sociaux, les fournisseurs d'énergie, et aussi par le relai communal afin de connaître les situations les plus délicates pour lesquelles l'accompagnement est nécessaire. L'OPAH-RU, un PIG et la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière mobilisant des DUP travaux là où l'initiative privée fera défaut seront autant de points d'appui.

- Apporter un accompagnement personnalisé aux ménages du territoire (aide aux travaux, mesures d'accompagnement, aide aux impayés, ...) à travers un conseil adapté, y compris pour les publics hors plafond Anah (ADIL, EIE, ...) ;
- Développer le recours à l'intermédiation locative pour les biens conventionnés avec l'Anah ;
- Favoriser le déploiement d'un habitat sénior par un accompagnement renforcé des communes : identification des fonciers, définition et montage du projet, y compris la mobilisation des aides dédiées ;
- Moderniser l'offre de résidences sociales dans la ville-centre (FJT, RPA, ...) ;
- Définir les orientations de la politique d'attribution du logement social à l'échelle de l'agglomération, en formalisant la convention intercommunale des attributions (CIA), en tenant compte des dispositions de la Loi Egalité Citoyenneté et de la Loi ELAN ;
- Articuler cette politique d'attribution à la stratégie de développement ou d'adaptation de l'offre existante. Le travail d'élaboration partenariale de la CIA conduira nécessairement à préciser les besoins en particulier pour les publics les plus fragiles pour lesquels l'offre existante ou les conditions d'accompagnement pourraient paraître insuffisantes : jeunes, étudiants, personnes âgées, situation de handicap, ...
- Permettre la sédentarisation des gens du voyage par le financement de terrains familiaux.

2.4 - Piloter et animer la politique intercommunale de l'habitat

La mise en œuvre sur 6 ans du Programme Local de l'Habitat sur le Grand Dole exige une organisation pérenne du pilotage et l'association des acteurs locaux de l'habitat.

Les conditions de réussite

- Développer un outil d'observation pour évaluer la bonne atteinte des objectifs du PLH – animation d'une conférence annuelle de l'habitat du Grand Dole ;
- Renouveler la gestion déléguée des aides à la pierre
- Installer la Conférence Intercommunale du Logement, et en faire l'instance de suivi de la programmation sociale, afin de coordonner la politique de développement et d'attribution de logements sociaux ;
- Renforcer le service habitat de la Communauté d'Agglomération pour développer l'accompagnement des communes et des habitants ;