

# Plan départemental de l'habitat du Doubs

2023 → 2028

## ORIENTATIONS ET BOÎTE À OUTILS



**PRÉFET  
DU DOUBS**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

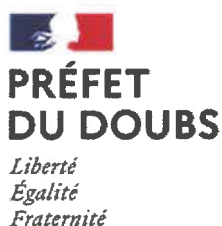


**Doubs**  
le Département

### DÉPARTEMENT DU DOUBS

Hôtel du Département  
7 avenue de la Gare d'Eau  
25031 Besançon CEDEX  
Tél: 03.81.25.81.25

-  <https://www.doubs.fr>
-  <https://www.facebook.com/cddoubs>
-  <https://www.youtube.com/user/videoscg25>
-  <https://www.instagram.com/doubscd25>
-  <https://twitter.com/doubscd25>



**Le Préfet du Doubs,  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite,**

**La Présidente du Conseil Départemental  
du Doubs,**

**Arrêté conjoint N° 25-2023-07-13-00023  
portant approbation du Plan Départemental de l'Habitat du Doubs 2023-2028**

**Vu** les articles L.302-10 à L.302-12 modifiés du Code de la construction et de l'habitation,

**Vu** la circulaire n° 2007-32 du 2 mai 2007 relative à la mise en œuvre des plans départementaux de l'habitat,

**Vu** le décret du 23 juin 2021 portant nomination de Monsieur Jean-François COLOMBET, Préfet du Doubs,

**Vu** l'arrêté n° 25-2023-01-24-00006 du 24 janvier 2023 portant délégation de signature à Monsieur Philippe PORTAL, Secrétaire Général de la Préfecture du Doubs,

**Vu** l'arrêté n° 25-2022-01-14-00005 du 14 janvier 2022 portant création de la section départementale du Doubs du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) de Bourgogne-Franche-Comté

**Vu** la délibération de l'Assemblée départementale du 26 juin 2023 approuvant le Plan départemental de l'habitat du Doubs 2023-2028 ;

**Considérant** les concertations réalisées lors des réunions de la section départementale du CRHH des 2 mars 2022 et 5 juin 2023 ;

**Sur proposition** de Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Doubs et de Madame la Présidente du Conseil Départemental du Doubs,

**ARRÊTENT**

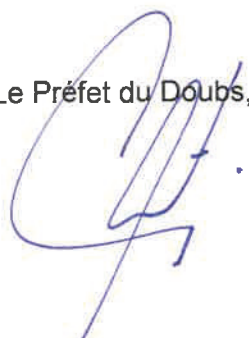
**Article 1er :** Le Plan Départemental de l'Habitat du Doubs est approuvé pour la période 2023-2028.

**Article 2 :** La présente décision peut faire l'objet soit d'un recours administratif, soit d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Besançon, 30 rue Charles Nodier, 25044 BESANCON Cedex 3, dans le délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Doubs. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Article 3 :** Le Directeur Départemental des Territoires du Doubs et Madame la Présidente du Conseil Départemental du Doubs sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Doubs et au bulletin des actes administratifs du Conseil Départemental du Doubs.

À Besançon, le 13 JUIL. 2023

Le Préfet du Doubs,



Jean-François COLOMBET,

La Présidente du Conseil Départemental,

Christine BOUQUIN





# SOMMAIRE

## PARTIE 1

### DES ENJEUX AUX ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU NOUVEAU PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

---

<b>1. Le Plan départemental de l'habitat, un outil au service d'une stratégie partagée, cohérente et ambitieuse</b> .....	<b>8</b>
A. Qu'est-ce qu'un Plan départemental de l'habitat (PDH) ? .....	8
B. L'habitat et le logement, deux champs à la croisée des enjeux territoriaux et des compétences .....	9
C. Un Plan départemental de l'habitat co-construit avec les territoires et les acteurs locaux pour renforcer et harmoniser les politiques en la matière .....	12
<b>2. De nombreux défis à relever pour un département atypique</b> .....	<b>13</b>
A. À l'échelle nationale et régionale, le Doubs, un département qui se démarque à plus d'un égard .....	13
B. Des constats... aux défis, vers un PDH renouvelé et renforcé .....	15
<b>3. Le Plan départemental de l'habitat du Doubs : une stratégie unique mais des réponses plurielles pour les habitants, actuels et futurs</b> .....	<b>17</b>
A. Quatre grandes ambitions pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui .....	17
Ambition 1 : développer l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels et renforcer le lien habitat – emploi .....	17
Ambition 2 : répondre aux défis environnementaux .....	18
Ambition 3 : soutenir les parcours résidentiels, en particulier des personnes en difficulté .....	18
Ambition 4 : faire du PDH un outil d'animation territoriale .....	18
B. Les trois publics-cibles du PDH : un accompagnement calibré pour favoriser une montée en puissance de la politique de l'habitat à l'échelle du département .....	19
Les territoires, cheville ouvrière de la planification résidentielle et de l'aménagement du territoire .....	19
Les organismes de logement social, confrontés à un double enjeu : le développement d'une offre qualitative et l'amélioration du patrimoine existant .....	19
Des habitants bien informés, orientés et accompagnés dans leur projet résidentiel .....	20

## PARTIE 2

### LA BOÎTE À OUTILS DU NOUVEAU PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT

---

<b>Les différents registres d'intervention de la boîte à outils</b> .....	<b>22</b>
Registre 1 : la diversification de l'offre en logement pour répondre aux besoins des différentes populations .....	23
Registre 2 : le renforcement du réinvestissement de l'habitat ancien et de la revitalisation territoriale .....	32
Registre 3 : l'information, l'orientation et l'accompagnement des habitants .....	44
Registre 4 : Le PDH, outil d'animation territoriale et partenariale .....	48
<b>ANNEXE - GLOSSAIRE</b> .....	<b>54</b>



# Partie 1

---

## Des enjeux aux orientations stratégiques du nouveau Plan départemental de l'habitat

# 1. LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT, UN OUTIL AU SERVICE D'UNE STRATÉGIE PARTAGÉE, COHÉRENTE ET AMBITIEUSE

## A. Qu'est-ce qu'un PDH ?

Introduit par l'**art. 68 de la Loi n° 2006-872** du 13 juillet 2006 portant sur l'Engagement national pour le logement (ENL), le PDH est un **outil de mise en cohérence des politiques locales de l'habitat** à l'échelle départementale.

Prévu pour une durée de six ans, pour la période 2023 – 2028, sa conception s'inscrit dans une démarche partagée entre l'État et le Département qui copilotent le Plan d'une part, et, les intercommunalités du territoire d'autre part.

Le PDH a non seulement vocation à renforcer l'articulation entre les différentes échelles territoriales mais doit également permettre une meilleure coordination entre les politiques du logement, de l'habitat et de l'aménagement.

Il doit ainsi considérer les Programmes locaux de l'habitat, PLU et PLUi, en particulier lorsqu'ils intègrent un volet Habitat, les SCoT et projets de territoire, les politiques d'action sociale et du logement portées

par le Département, mais aussi les plans et orientations déclinés par l'État sur le territoire national.

Ce nouveau Plan départemental de l'habitat est l'occasion pour les copilotes de refonder la stratégie et les dispositifs départementaux de soutien au logement :

- en concertation avec l'ensemble des parties prenantes ;
- en intégrant pleinement l'enjeu de fluidification des parcours résidentiels des actuels et futurs doubiens, dans un contexte où les crises – économique, écologique, sanitaire –, la raréfaction du foncier et la nécessité de réduire de la consommation foncière, l'évolution des modes de vie et d'habiter, etc. viennent réinterroger le rapport (économique et spatial) au logement.

## LE PDH UN DOCUMENT INTÉGRATEUR

### LES OBJECTIFS DU PDH



Se doter d'une vision partagée des enjeux et défis à relever en matière d'habitat à l'échelle du département, sur les tous les EPCI, y compris ceux qui ne sont pas dotés de PLH ou PLUI-H



Mettre en cohérence les interventions des différentes collectivités selon leurs compétences

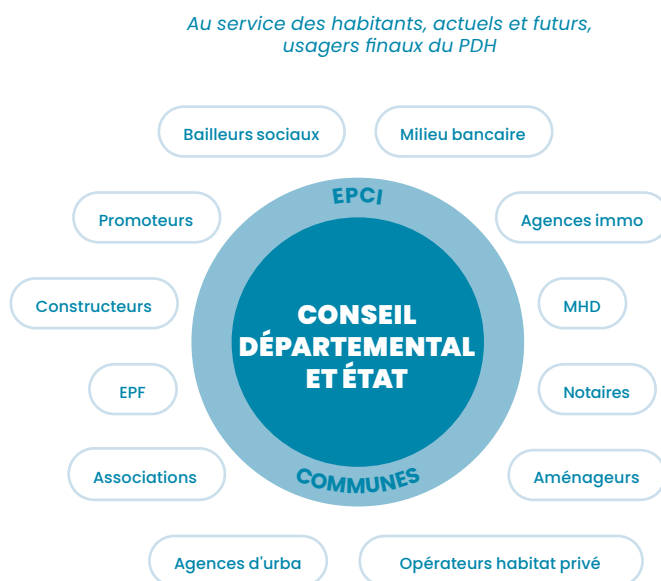


Renforcer la transversalité entre les politiques départementales : aménagement du territoire, politiques sociales du logement, action sociale et solidarités



LE PDH ET LES POLITIQUES CONNEXES

LES ACTEURS CLÉS DU PDH



## B. L'habitat et le logement, deux champs à la croisée des enjeux territoriaux et des compétences

Si l'habitat et le logement sont, à l'origine, principalement des compétences étatiques, par le financement des logements et l'encadrement réglementaire national, les collectivités se saisissent, progressivement et de manière différenciée, de ces champs d'intervention. Cet état de fait découle bien sûr des évolutions législatives et réglementaires successives mais se justifie également par **la dimension multisectorielle de l'habitat et son imbrication avec d'autres politiques :**

- L'accompagnement des parcours de vie, en permettant l'accueil, l'hébergement et le logement adaptés pour tous, à toutes les étapes de la vie, quel que soit le type de besoin en logement (pérenne, temporaire, séquencé), les ressources, etc. ;
- Les politiques qui ont trait à la transition écologique et à la durabilité, en favorisant un développement territorial durable en lien avec des mobilités douces et/ou alternatives par une organisation spatiale équilibrée et juste, en lien avec la maîtrise foncière et la préservation des ressources naturelles et locales ;
- Le développement économique et social des territoires, à travers une territorialisation de l'offre de logements au plus près des pôles économiques et de services, d'aujourd'hui et de demain, bien desservis par les transports en commun.

Les lois successives ont fait des **intercommunalités les cheffes de file des politiques de l'habitat**. Les EPCI, au côté de leurs communes membres, sont aujourd'hui au centre de la programmation de l'offre de logement (via les PLUI et, a fortiori, les PLUIH et PLH), des stratégies foncières (avec l'instauration des observatoires de l'habitat et du foncier notamment) ainsi que de la politique d'attribution des logements sociaux. Dans le Doubs, la planification résidentielle à l'échelle intercommunale se développe progressivement. Grand Besançon Métropole et Pays de Montbéliard Agglomération ont développé, de longue date, des stratégies de l'habitat et sont délégataires des aides à la pierre. Plus récemment, le Grand Pontarlier a élaboré son PLUI intégrant un volet Habitat, et le Val de Morteau s'est engagé dans une démarche similaire.

Les Conseils départementaux, quant à eux, sont naturellement parties prenantes des politiques du logement et de l'habitat à travers leurs politiques de Solidarité, ciblant certains publics en particulier : personnes en situation de handicap, personnes âgées, jeunes de l'Aide sociale à l'enfance (ASE), ménages défavorisés. Le Plan départemental d'action au logement et à l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) que les départements copilotent également avec l'État, la gestion du Fond de solidarité pour le logement (FSL) qui vise l'accès et le maintien dans le logement

des personnes rencontrant des difficultés pour payer les dépenses liées à leur logement, illustrent ces interventions, à la croisée de l'action sociale et du logement.

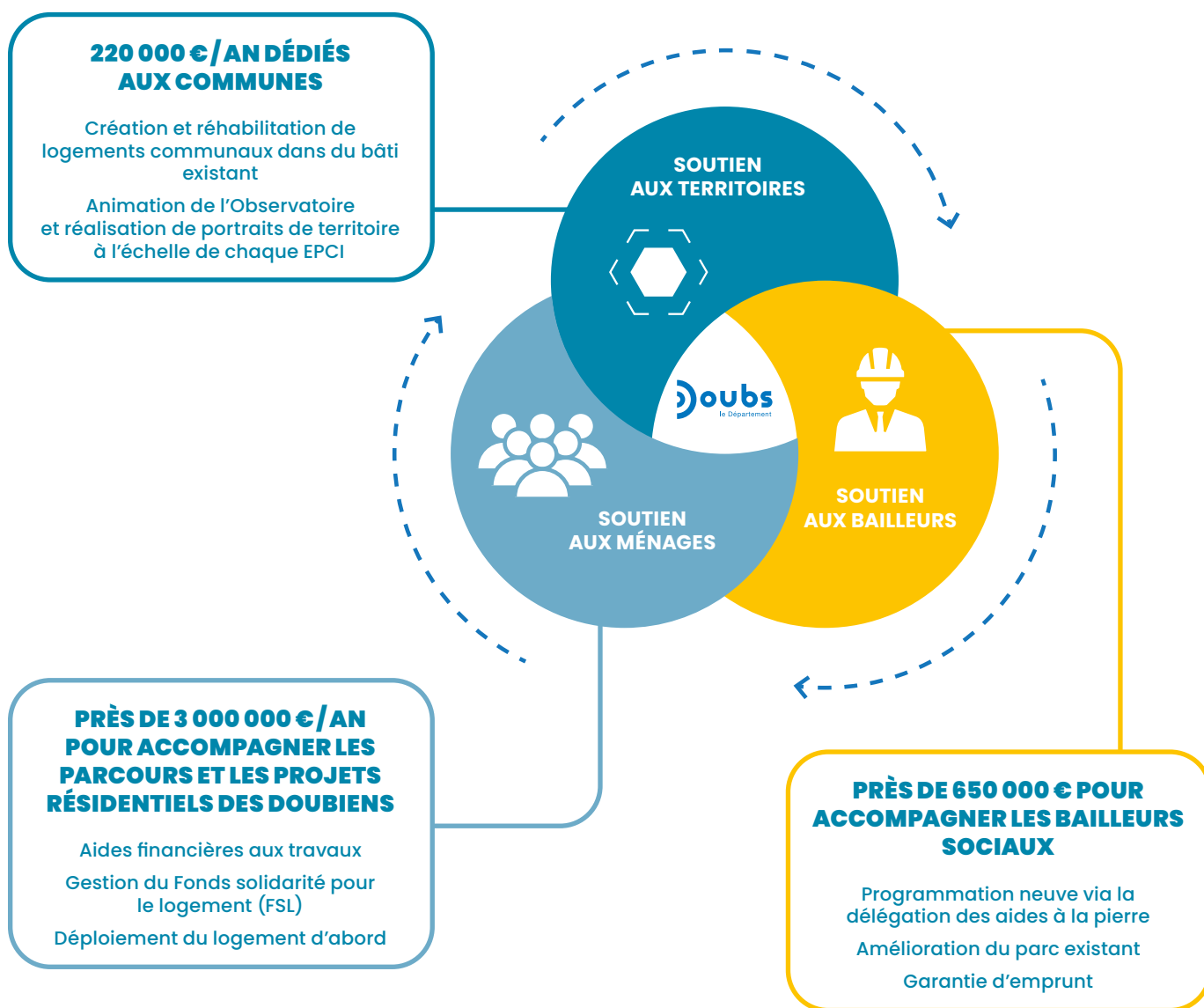
Les Départements peuvent également, sans obligation, œuvrer à la fluidification des parcours résidentiels de l'ensemble de la population à travers différents outils : le soutien à la production de logements, accessibles financièrement notamment ; l'amélioration de l'habitat existant à travers des aides aux particuliers et aux opérateurs ;

la communication auprès des collectivités et des habitants ; l'appui aux territoires ; l'animation de l'écosystème des acteurs de l'habitat.

Déléataire des aides à la pierre, investi dans ce second PDH, **le Département du Doubs s'inscrit pleinement dans cette logique et mène une politique volontariste en matière d'habitat et de logement** en soutenant les différents acteurs concernés : les communes, les bailleurs et les ménages.

## **UNE POLITIQUE DÉPARTEMENTALE DE L'HABITAT ET DU LOGEMENT VOLONTARISTE**

*Les chiffres clés du bilan 2018 – 2021*



## À TITRE D'EXEMPLE, ENTRE 2018 ET 2022 :

- ▶ **60** logements communaux ont été créés et / ou réhabilités, dans **30** communes ;
- ▶ Plus de **500** logements sociaux ont été financés dans le cadre de la délégation des aides à la pierre que le Département exerce sur l'ensemble du territoire, à l'exception du Grand Besançon et du Pays de Montbéliard ;
- ▶ Le Département a subventionné plus de **4 000** dossiers d'amélioration de l'habitat portés par des particuliers, dans le cadre des abondements aux aides de l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat et de dispositifs propres au Doubs (dispositif Vie Autonome, Aide de solidarité écologique...).

## EN 2022 :

- ▶ **3 223 000 €** sont investis par le Conseil départemental pour l'habitat et le logement, dont 2 906 000 € pour le développement, et l'amélioration en logement à vocation sociale ;
- ▶ **3 106 000 €** ont été alloués en frais de fonctionnement, dont 1 733 500 € pour l'accès et le maintien dans le logement.

## VUE D'ENSEMBLE DES INVESTISSEMENTS RÉALISÉS EN MATIÈRE D'HABITAT À L'ÉCHELLE DU DOUBS :

- ▶ **Sur la période 2018-2022, les aides de l'État et de l'Anah déléguées à Grand Besançon Métropole, à Pays de Montbéliard Agglomération et au Conseil départemental du Doubs ont permis de financer :**
  - **2 336** nouveaux logements locatifs sociaux (soit 467 par an) et la démolition de **672** logements locatifs sociaux devenus obsolètes (soit 134 par an) pour un montant total d'aide de **6 973 091 €** (soit 1 394 618 € par an) ;
  - La réhabilitation de **712** logements locatifs sociaux dans le cadre du plan France Relance 2021-2022 (soit 356 logements par an) pour un montant d'aide de **7 380 410 €** (soit 3 690 205 € par an) ;
  - La rénovation de **3 531** logements du parc privé grâce aux aides de l'Anah (soit 706 logements par an) pour un montant de **34 140 236 €** (soit 6 828 047 € par an).
- ▶ Grand Besançon Métropole et Pays de Montbéliard Agglomération apportent également sur leur territoire leurs aides propres en complément de celles de l'État. Des communes ou EPCI non-déléguataires des aides à la pierre peuvent également apporter des aides propres complémentaires, en particulier dans le cadre de dispositifs programmés co-financés par l'Anah (opération programmée d'amélioration de l'habitat [OPAH] ou programme d'intérêt général [PIG]).

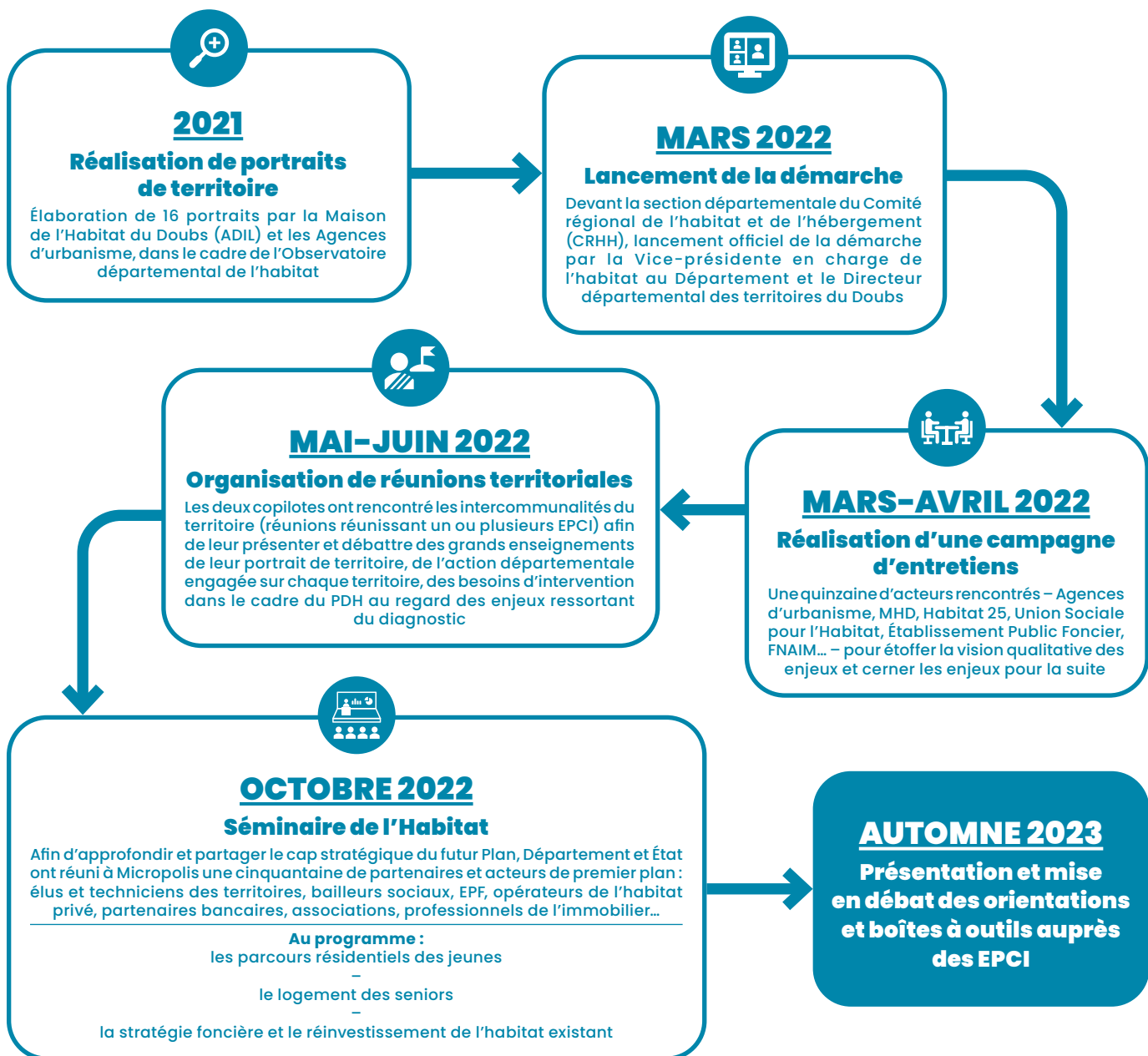
# C. Un Plan départemental de l'habitat co-construit avec les territoires et les acteurs locaux pour renforcer et harmoniser les politiques en la matière

Élaboré de manière concertée, ce nouveau PDH est le fruit de multiples échanges avec les territoires et acteurs de l'habitat et du logement dans le Doubs. Cette démarche de concertation a permis de :

- Qualifier les enjeux et besoins d'intervention à l'échelle des territoires infra-départementaux afin de définir une vision partagée, mais aussi un cadre adapté aux multiples contextes doubiens ;
- D'appréhender les besoins résidentiels des doubiens, ancrés, récemment arrivés, futurs

en vue de proposer une offre répondant à la diversité des parcours, prévenant les ruptures dans un contexte de précarisation croissante de la population, intégrant l'évolution des modes d'habiter et nouvelles attentes résidentielles.

Plusieurs étapes ont jalonné la démarche et ont permis d'alimenter les différents documents du PDH : les diagnostics réalisés aux échelles intercommunale et départementale, les orientations stratégiques et la boîte à outils.



## LE PDH EN BREF

### Objectifs du document :

Connaître les besoins en logement sur tout le territoire départemental et adapter en conséquence les interventions sur l'habitat (création de logements, réinvestissement de l'existant, accompagnement des ménages) ;

Apporter des conseils, expertises et bonnes pratiques aux acteurs, en particulier aux EPCI sans Programme local de l'habitat et à l'ingénierie parfois réduite dans ce domaine de compétence ;

Offrir une boîte à outil, véritable guide d'action pédagogique, de dispositifs existants ou à créer, à destination des acteurs du territoire, pour améliorer l'habitat et le logement sur le territoire.

## 2. DE NOMBREUX DÉFIS À RELEVER POUR UN DÉPARTEMENT ATYPIQUE

### A. À l'échelle nationale et régionale, le Doubs, un département qui se démarque à plus d'un égard

Département majoritairement rural, le Doubs se caractérise pourtant par de multiples situations territoriales. En effet, les deux agglomérations principales du Doubs – Besançon et Montbéliard – concentrent plus de la moitié des habitants du territoire. A contrario, la très grande majorité du territoire est composée de territoires périurbains et ruraux et de petits-bourgs parfois particulièrement enclavés, pouvant présenter des situations de déprise démographique. Enfin, à l'est du département, le long de la frontière partagée avec la Suisse, sur 135 kilomètres, une **bande territoriale particulièrement dynamique s'est développée avec l'arrivée d'actifs transfrontaliers**.

Ce dynamisme a eu pour effet d'engendrer une pression immobilière et foncière particulièrement importante sur les ressources naturelles et sur les populations locales qui, ne bénéficiant pas des revenus suisses, sont en **difficulté dans l'accès voire le maintien dans leur logement**, en particulier sur les secteurs limitrophes ou desservis par le train. En outre, cette bande frontalière, particulièrement tendue s'étend de plus en plus à l'intérieur des terres, sur des **secteurs ruraux qui, jusqu'alors, étaient moins attractifs et plus abordables car éloignés de la zone d'attraction suisse**.

En proie à des arrivées de nouvelles populations importantes (comme sur la Communauté de Communes des Portes du Haut-Doubs qui enregistre un taux de croissance démographique

annuelle de 1,1 %), **ces territoires font face à une pression difficile à gérer** : mise à niveau des équipements publics, renchérissement des prix sur le marché immobilier, congestion des routes, rejet par une partie de la population locale des opérations de logements neufs, **artificialisation des sols et des espaces ruraux...**

Cette dernière problématique préoccupe particulièrement les élus locaux au regard de la réglementation nationale (Objectif Zéro Artificialisation Nette des Sols 2050 porté par la Loi Climat et Résilience). **Entre 2010 et 2020, ce sont près de 2 300 hectares qui ont été artificialisés sur l'ensemble du territoire** et, avec eux, l'intensification de la concurrence dans l'accès au logement entre les ménages.

Parallèlement, **la vacance résidentielle structurelle augmente sur le territoire, et concerne en particulier les grands volumes (anciennes fermes notamment), laissées à l'abandon et difficilement réhabilitables ou certains centres-villes**. Par conséquent, les populations qui ne peuvent se loger sur ces secteurs « stratégiques », s'éloignent davantage de leurs lieux de travail et de vie, où le foncier est encore abordable. Cet éloignement a pour effet l'augmentation des trajets du quotidien (logement-travail-école...) et, avec elle, l'augmentation des dépenses associées. **Ainsi, en 2021, 17 % de la population doubienne est concerné par la précarité énergétique de mobilité.**

Compte tenu de la crise énergétique mondiale actuelle et de l'inflation, cette part devrait s'accroître et met en péril la soutenabilité financière de certaines situations.

Le Doubs est également le **département le plus jeune de la région Bourgogne-Franche-Comté**. Cette jeunesse s'explique grâce à sa position frontalière avec la Suisse à l'origine d'un dynamisme démographique (+3,6 % en 10 ans), en partie due à un solde naturel positif via l'installation massive de **jeunes actifs**, mais également **par l'installation d'étudiants** (au nombre de 30 000) sur le territoire qui représente un pôle universitaire de premier ordre (Trois UFR de l'Université de Franche-Comté, le technopôle d'excellence Temis Microtechniques, un Institut universitaire technologique, des laboratoires internationalement reconnus, l'école Supmicrotech-EMSMM...) concentré sur Besançon et le secteur de Montbéliard. **Ces populations jeunes, en début de parcours résidentiels, doivent faire l'objet d'une attention particulière compte tenu de leurs ressources limitées, sur un territoire particulièrement attractif.**

Si le **vieillessement de sa population** est moins marqué, force est de constater que ce phénomène national touche le département et qu'il **devrait s'intensifier ces prochaines années**. Le département doit donc anticiper ce phénomène en garantissant aux personnes âgées un bien-vieillir sur le territoire, en favorisant leur maintien dans le logement grâce à l'adaptation de logements ou via le développement d'une offre adaptée (maisons de plain-pied, appartements accessibles via l'ascenseur, résidences seniors, habitat inclusif etc.), et en veillant à l'accessibilité – physique et financière – du panier de services.

En outre, ces ménages ont en commun le fait d'être généralement plus petits que la moyenne : les ménages d'une seule personne de plus de 80 ans ont ainsi triplé entre 2008 et 2018. Cette problématique résonne particulièrement sur un territoire essentiellement rural et composé majoritairement de maisons et/ou de grands logements (en 2018, 42 % des résidences principales étaient composées de logements de cinq pièces ou plus). **Ainsi, le département doit anticiper et accompagner l'ensemble des parcours résidentiels qui se complexifient, à tous les âges de la vie, et selon les ressources des ménages, en développant des offres adaptées aux besoins recensés.**

Enfin, si le Doubs se distingue par sa moindre pauvreté (par rapport à la région Bourgogne-Franche-Comté et par rapport à la moyenne nationale), cette moyenne – en grande partie portée par les actifs frontaliers bénéficiant de revenus suisses – ne doit pas effacer **les nombreuses disparités économiques infra-départementales**, et les situations de précarité économique qui touchent particulièrement les zones rurales et certains secteurs / quartiers des deux principales agglomérations

(personnes âgées, étudiants, chômeurs, retraités agricoles, salariés en contrat précaire...), où de nombreux ménages peinent à se loger dans des conditions satisfaisantes.

Pour exemple, le logement social est **particulièrement développé sur Grand Besançon Métropole et Pays de Montbéliard Agglomération, mais très peu présent sur le reste du département, entraînant des situations de tension importante, notamment en zone frontalière**, et contribuant à l'éviction de certains ménages précaires des pôles d'emploi vers des secteurs plus éloignés.

Cette précarité est également à mettre en lien avec la précarité énergétique liée au logement qui touche **16 % des Doubiens et qui s'explique en grande partie par l'importance du parc ancien**, en particulier en zone rurale. Par conséquent, pour limiter les dépenses énergétiques des populations et pour anticiper la réglementation nationale issue de la loi Climat et Énergie renforcée par la loi Climat et Résilience qui réglemente désormais la vente de logements de classes DPE «G» dès 2023, et interdit la mise en location de logements «G+» depuis début 2023 puis l'ensemble de la classe «G» à partir de 2025 ainsi que des logements «F» en 2028 et des logements «E» en 2034 -, gelant une partie du parc du département, la réhabilitation des logements anciens est un véritable enjeu auquel l'ensemble des partenaires locaux devront contribuer. Néanmoins, en raison de l'augmentation des coûts de rénovation des logements (matières premières), et du manque d'opérateurs et d'artisans disponibles et habilités à ces opérations, la réhabilitation du parc existant demeure un véritable défi pour le Département.

## **SYNTHÈSE DES CONSTATS**

### **ISSUS DU DIAGNOSTIC**

#### **Les enjeux auxquels doit répondre le nouveau PDH**

16% des Doubiens touchés par la précarité énergétique (logement)

Des coûts de production et de rénovation des logements qui explosent

17% des ménages du Doubs sont concernés par la précarité énergétique liée à la mobilité quotidienne en voiture

Des parcours résidentiels qui se complexifient, à tous les âges de la vie

49% des résidences principales chauffées au gaz ou au fioul

2300 ha artificialisés à l'échelle du Doubs entre 2010 et 2020

Des secteurs moins attractifs que d'autres, notamment pour développer du logement social

Des secteurs en proie à une pression immobilière et foncière très forte et croissante

## B. Des constats... aux défis, vers un PDH renouvelé et renforcé

En parallèle du diagnostic qui permet de cibler les priorités d'intervention pour le Département, l'État et l'ensemble de leurs partenaires, l'évolution du cadre législatif et réglementaire invite à faire bouger les lignes du PDH.

Cette nouvelle donne législative repose notamment sur quatre textes majeurs pour les politiques de l'habitat et du logement.

Il s'agit tout d'abord de la **loi Égalité et Citoyenneté** qui intervient sur deux champs interpellant directement le Département au titre du PDH et du PDALHPD :

- Avec la **réforme des attributions dans le logement social**, l'exigence est double : il s'agit non seulement d'assurer un **meilleur accès au logement social des ménages les plus en difficulté**, les publics prioritaires du PDALHPD notamment, **tout en renforçant la mixité sociale** aux différentes échelles territoriales. Le Département, en tant que réservataire et délégataire des aides à la pierre au côté du Grand Besançon et du Pays de Montbéliard, est directement concerné. Il s'agit, d'une part, de développer une offre à même de satisfaire les ménages, modestes et très modestes, aux besoins spécifiques parfois et, d'autre part, de territorialiser la production de ces logements pour éviter de fragiliser des secteurs en proie à un phénomène de spécialisation résidentielle.
- Deuxième élément essentiel : **l'instauration des volets fonciers** au sein des Programmes locaux de l'habitat qui doivent doter les intercommunalités d'une capacité accrue de pilotage de leur développement résidentiel. Si le PDH n'a pas vocation à se doter d'un volet foncier propre, il doit en tant qu'ensemblier intégrer ces stratégies en vue d'accroître à l'échelle du département la planification résidentielle dans une perspective d'anticipation et de maîtrise de la consommation foncière, notamment. Plus récemment et dans le cadre d'un décret d'application de la loi Climat et Résilience datant du 12 octobre 2022, le législateur a précisé les attentes de l'État concernant les Observatoires de l'Habitat et du Foncier (OHF).

La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite **ELAN du 23 novembre 2018**, est venue également rebattre les cartes :

- Les obligations de restructuration du tissu HLM introduites par cette loi (seuil minimum de 12 000 logements gérés ou chiffres d'affaires annuel moyen sur trois ans de plus de 40 M€ pour une SEM agréée logement social, création de la notion de groupe horizontal via des sociétés de coordination) ont conduit le secteur à se transformer fortement.

À l'échelle du Doubs :

- **Habitat 25 et Neolia se sont rapprochés pour créer une Société Anonyme de Coordination (SAC)**. Cette structure « légère » d'un point de vue administratif et respectant l'autonomie des deux organismes a pour objectif de porter des **actions communes en mutualisant les moyens techniques**, les expériences et bonnes pratiques au bénéfice des territoires du Doubs et de leurs habitants ;
- La SAIEMB Logement (SEM de la ville de Besançon agréée logement social) et Grand Besançon Habitat ont fusionné pour former au 1<sup>er</sup> janvier 2021 la SEM Loge.GBM.
- La SEM Ideha, basée à Montbéliard, a rejoint la société de coordination nationale Hact France.

Concernant l'habitat existant, la loi ELAN a deux impacts majeurs :

- La simplification des normes devant permettre, notamment, de faciliter la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, un sujet qui fait, aujourd'hui, l'objet d'une action coordonnée à l'échelle du département avec un renforcement du rôle de l'État et du Département dans le pilotage stratégique de ce sujet, et en lien direct avec les questions de réhabilitation du parc existant et de lutte contre la précarité énergétique ;
- Le volet copropriété induit une modernisation des procédures, une simplification de la prise de décision, le renforcement du conseil syndical, etc., autant d'évolutions devant faciliter les interventions dans le parc locatif privé collectif, au cœur de l'ambition de massification des rénovations de logement existant (cf. infra).

Le **Plan de relance suite à la crise sanitaire**, puis la **Loi Climat et Résilience** dont les décrets sont publiés au fil de l'eau depuis 2021, posent deux priorités essentielles pour ce PDH renouvelé :

- Le renforcement de la **lutte contre l'artificialisation des sols** en vue de permettre l'adaptation au changement climatique des territoires. Alors que depuis la loi SRU en 2000, les différentes lois insistent sur la sobriété foncière dans la planification, le département du Doubs, à dominante « rurale », n'est pas à l'écart des dynamiques d'artificialisation avec une surface artificialisée par le bâti qui a plus que doublé entre 1968 et 2017 alors que la population a augmenté de 26,4 %. De nouvelles règles sont définies et directement traduites dans l'objectif de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Au regard, de la consommation foncière observée dans le Doubs, des enjeux de réinvestissement de friches, bâties ou non bâties... **Le renforcement de la sobriété foncière qui conduira au**

ZAN à long terme est l'occasion de réinterroger profondément le modèle de développement résidentiel doubsien et invite à définir collectivement de nouvelles modalités cohérentes avec :

- La volonté des territoires de répondre aux besoins en logements de leurs habitants, qui évoluent constamment ;
- Le souhait d'accueillir de nouveaux habitants pour renouveler la population et renforcer l'attractivité des territoires, dans une logique d'équilibre et de solidarité ;
- La réticence des habitants à voir leur environnement se densifier.

- La disparition progressive des « passoirs énergétiques » par interdiction de mise en location et d'augmentation et d'indexation des loyers. Le défi est très important au regard du phénomène de précarité énergétique observé dans le Doubs (16% de la population concernée) et de l'ancienneté du parc.
- Ces différents textes, couplés aux enjeux découlant du diagnostic, font apparaître cinq défis majeurs pour ce nouveau PDH dont le Département, avec l'appui de l'État, entend pleinement se saisir.

## LES 5 DEFIS DU PDH

### ...QUI ONT PRÉSIDÉ À LA FEUILLE DE ROUTE STRATÉGIQUE

#### DÉFI #1

### ACCÉLÉRER LA TRANSITION CLIMATIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

#### Trois dimensions essentielles :

- La massification des interventions sur l'habitat existant
- La baisse du coût résidentiel (loyers + charges) face à la crise énergétique pour limiter la fragilisation des ménages
- L'intensification de la lutte contre la précarité énergétique pour accompagner les ménages déjà fragiles

#### DÉFI #2

### PROMOUVOIR LE NOUVEAU PARADIGME RÉSIDENTIEL

#### Deux attentes vis-à-vis du PDH :

- Un accompagnement pour la territorialisation de l'offre locative sociale cohérente avec les enjeux de limitation de l'artificialisation des sols
- Un accompagnement des territoires dans la définition de leur stratégie de sobriété foncière : observation des friches et potentiels de réinvestissement, partenariat avec l'EPF, accompagnement renforcé des opérations favorisant le réinvestissement du bâti

#### DÉFI #3

### RENDRE LISIBLE LE RECOURS AUX AIDES PUBLIQUES

#### Un impondérable pour atteindre les objectifs de massification des interventions :

- Un appui sur la MHD et sa présence au sein des territoires pour renforcer la visibilité des aides départementales et de l'ANAH en matière d'amélioration de l'habitat existant
- À l'échelle locale, une vigilance particulière pour assurer une traduction lisible des évolutions du cadre national.
- À titre d'exemple, le déploiement à venir de ma Prime Adapt' devra faire l'objet d'une attention particulière

#### DÉFI #4

### DIVERSIFIER L'OFFRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS

#### Trois priorités pour les copilotes du PDH :

- L'apport de réponses face aux tendances sociodémographiques de fond : le vieillissement de la population, la baisse de la taille des ménages, la recomposition du modèle familial (monoparentalité, familles recomposées...)
- La prise en compte des effets de la crise sanitaire sur le rapport au logement et les modes d'habiter
- Une attention particulière aux premiers fragilisés dans leur parcours résidentiel : les jeunes, dans toute leur diversité

#### DÉFI #5

### ACCOMPAGNER LES TERRITOIRES

#### Un Département qui s'adapte aux enjeux infradépartementaux à travers deux leviers :

- La prise en compte des disparités infradépartementales dans l'appui (ingénierie) apporté et l'offre développée (produits immobiliers)
- L'outillage des territoires pour les aider à définir leur stratégie résidentielle



# 3. LE PLAN DÉPARTEMENTAL DE L'HABITAT DU DOUBS : UNE STRATÉGIE UNIQUE MAIS DES RÉPONSES PLURIELLES POUR LES HABITANTS, ACTUELS ET FUTURS

## A. Quatre grandes ambitions pour répondre aux enjeux d'aujourd'hui

Conscients de ces défis et de leur intensité sans précédent sur le territoire, l'État et le Département ont défini un nouveau cadre pour renforcer la capacité d'action collective à l'échelle du Doubs.

Réponse directe aux enjeux identifiés précédemment, les copilotes ont défini, sur la base de la large concertation organisée pendant plus d'un an, quatre grandes ambitions pour ce nouveau PDH :

### Ambition 1 : Développer l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels et renforcer le lien habitat – emploi

Pour accompagner la dynamique démographique et économique du territoire, il est nécessaire que la production d'une offre de logements, notamment sociaux, suive un rythme continu, et ce de manière différenciée sur le territoire en fonction des besoins.

À ce titre, le Département continuera à apporter son soutien au développement des segments immobiliers abordables, au premier rang desquels figure le logement social, de manière adaptée, en fonction des besoins quantitatifs et qualitatifs. Avec les deux EPCI délégataires, Grand Besançon Métropole et Pays de Montbéliard Agglomération, il s'agira de coordonner une répartition adaptée de l'offre locative sociale dans une double perspective : accès au logement des plus fragiles et mixité sociale. En parallèle, le Département accompagnera les élus volontaires dans le développement d'une offre de logements communaux à loyer modéré et de qualité.

Au-delà de la dimension financière, le Département veillera également à répondre à la diversité des besoins liés :

- à la taille des ménages et aux recompositions à l'œuvre ;
- à la temporalité des besoins selon trois approches : l'offre classique, l'offre temporaire et l'offre dédiée à des besoins atypiques (notamment alternants et apprentis) ;

• À l'étape du parcours résidentiel, en prenant particulièrement en compte les étapes clés :

- le début du parcours : les jeunes décohabitants originaires du territoire ou nouvellement arrivés
- la « fin » : les personnes âgées, via le maintien ou l'accompagnement à la mobilité résidentielle, dans des opérations dédiées ou non. À ce titre, l'habitat inclusif constitue un levier intéressant que le Département soutient au titre de sa compétence Autonomie.

Enfin, le PDH devra permettre de renforcer les liens entre développements résidentiel et économique compte tenu de l'attention accrue des acteurs économiques à la question du logement et à son coût, qui peut, dans les territoires particulièrement tendus, complexifier voire empêcher certains recrutements.

## Ambition 2 : Répondre aux défis environnementaux

Il s'agit, notamment d'accompagner la revitalisation des centres-bourgs et cœurs de ville pour répondre aux enjeux de neutralité foncière et de cohésion sociale. Ce PDH fait sienne la trajectoire zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Comme évoqué précédemment, cette nouvelle donne appelle une forte réorientation des politiques d'aménagement, qui doivent réinvestir les centralités, préserver le bâti existant, donner la priorité au renouvellement urbain ou encore rendre la densité urbaine désirable.

En parallèle, il est nécessaire de conduire la massification des interventions sur l'habitat existant (toutes thématiques confondues, spécifiquement rénovation thermique), privé comme public. En effet, dans le Doubs, de nombreux habitants demeurent en situation de précarité énergétique liée au logement et consacrent une part importante de leur budget aux charges associées. À celle-ci, s'ajoutent les dépenses liées aux déplacements quotidiens sur un territoire où, la voiture individuelle est le moyen de prédilection de la population locale et frontalière.

Dans un contexte d'augmentation des coûts de l'énergie, lutter contre la précarité énergétique est un enjeu particulièrement important pour combattre la précarisation des habitants.

Cette ambition renvoie :

- aux aides financières que le Département, l'État et les autres collectivités (EPCI/communes) pourront déployer pour accompagner les bailleurs sociaux et les particuliers dans leur projet ;
- aux actions d'information autour des dispositifs d'amélioration de l'habitat existant, dont la lisibilité est une condition de réussite d'une intensification des réhabilitations (cf. supra).

Enfin, le Département, en tant que délégataire des aides à la pierre confortera son soutien aux maîtrises d'ouvrage responsables et durables, à travers notamment un soutien renforcé pour les opérations programmées en acquisition-amélioration, à celles faisant appel à des matériaux biosourcés et/ou produits dans le cadre de filières locales, ou s'appuyant sur des modes constructibles plus respectueux de l'environnement et préservant la biodiversité.

## Ambition 3 : Soutenir les parcours résidentiels, en particulier des personnes en difficulté

Qu'elles soient âgées, en situation de handicap ou en difficulté sociale, les personnes accompagnées dans leur parcours résidentiel par le Département et l'État attendent de pouvoir accéder et se maintenir dans le logement. À travers le PDH, il s'agit de veiller au caractère universaliste du logement, en intégrant les besoins d'adaptation pour les plus fragiles, tout en s'assurant que le logement permette la mixité, sociale et intergénérationnelle.

Dans cette perspective, l'articulation entre le PDH et le PDALHPD d'une part et le Logement d'abord d'autre part, sera renforcée afin de mieux répondre aux besoins des ménages en difficulté à travers :

- la création d'une offre plus diversifiée (cf. ambition 1) et innovante
- l'appui sur les dispositifs existants pour renforcer la captation des logements privés pour répondre aux plus modestes à travers une mobilisation accrue des propriétaires bailleurs pour développer la location solidaire dans le Doubs.

La poursuite du soutien du Département aux opérations de sortie d'habitat indigne et sa contribution au dispositif départemental au côté de l'État.

## Ambition 4 : Faire du PDH un outil d'animation territoriale

C'est la condition sine qua non à l'atteinte de ces ambitions : animer, renforcer le partenariat avec les territoires et les acteurs, partager la connaissance, etc.

Pour ce faire, le département s'appuiera sur :

- la montée en puissance de la Maison de l'Habitat du Doubs ;
- la prise de délégation des aides à la pierre de type 3 (prise en charge de l'instruction en plus de la programmation) ;

- la modernisation de l'Observatoire départemental de l'Habitat pour en faire un outil de diffusion de la connaissance et d'aide à la décision pour les élus locaux ;
- l'instauration d'un rythme partenarial alternant rencontres territoriales, échanges réguliers entre acteurs et séminaires partenariaux de plus grande ampleur.

## B. Les trois publics-cibles du PDH : un accompagnement calibré pour favoriser une montée en puissance de la politique de l'habitat à l'échelle du département

Dans la continuité de l'action départementale conduite sur la période passée et en cohérence avec les politiques nationales portées par les services de l'État, le Département souhaite accompagner de manière adaptée et renforcée :

- les territoires, EPCI et communes, véritable cheville ouvrière de la planification résidentielle et de l'aménagement du territoire ;

- les organismes de logement social, pour faire face à l'enjeu de développement et d'amélioration pour garantir l'attractivité de l'offre ;
- les habitants du Doubs, dont l'information, l'orientation et l'accompagnement constituent la condition première de l'atteinte des ambitions du PDH.

### Les territoires, cheville ouvrière de la planification résidentielle et de l'aménagement du territoire

Le Département accompagne les territoires de longue date et mobilise plusieurs leviers à cette fin : le développement et l'amélioration du patrimoine communal, la mise en place de politiques locales de l'habitat, l'accompagnement au déploiement de projet à travers son rôle de conseil en ingénierie auprès de certaines communes.

Dans le cadre du PDH renouvelé, le Département s'inscrit dans la continuité tout en renforçant ses modalités d'intervention, à plusieurs niveaux :

- **les projets de développement et d'amélioration des logements communaux seront facilités** pour assurer leur faisabilité. Une offre de services de gestion locative de ces logements est aussi proposée, de l'accompagnement à la rédaction du bail par la MHD, à une gestion complète par les bailleurs sociaux ou l'AIS ;

- la **MHD a vocation à renforcer son ancrage territorial** à travers le développement des permanences de proximité et l'adhésion des EPCI à la démarche (contractualisation en cours) ;
- l'**ODH proposera, à intervalles réguliers, des portraits de territoire actualisés** intégrant un regard sur les tendances de fond (population, marché immobilier, construction, enjeux d'amélioration de l'habitat) et l'investissement du Département sur ces territoires. Ces portraits actualisés auront vocation à améliorer la connaissance des territoires sur leurs enjeux, les besoins locaux et, ainsi, guider le déploiement de politiques de l'habitat contextualisées.

### Les organismes de logement social, confrontés à un double enjeu : le développement d'une offre qualitative et l'amélioration du patrimoine existant

Le Département, en tant que délégataire, accompagne l'ensemble des bailleurs sociaux présents dans le Doubs ou souhaitant s'y développer, en dehors de Grand Besançon Métropole et de Pays de Montbéliard Agglomération. Pour rappel, ce sont près de 400 logements sociaux qui ont été financés sur le territoire de délégation du Département entre 2018 et 2021.

**Les organismes sont aujourd'hui confrontés à plusieurs difficultés** : le renchérissement des coûts de construction lié à l'augmentation du prix des matériaux et du foncier, la multiplication des impayés de loyer découlant d'une précarisation croissante de leurs locataires sous l'effet combiné des crises énergétique et économiques (reste à

vivre contraint). L'évolution du modèle économique du monde HLM s'en trouve réinterrogée.

Face à cet enjeu, mais aussi à la nécessité de répondre à une demande globalement croissante, en particulier sur les polarités locales, tant en quantité qu'en qualité, le Département doit faire évoluer son dispositif de soutien en faveur des bailleurs sociaux à travers plusieurs outils :

- une **approche territorialisée de la programmation « neuve »** (construction ou acquisition-amélioration) pour développer massivement là où l'offre est déficitaire et favoriser un développement qualitatif là où les besoins sont limités mais existants ;

- **le développement de réponses spécifiques voire expérimentales prenant en compte la diversité des besoins et des publics** : jeunes, personnes âgées, personnes en difficulté, gens du voyage...
- **une bonification des aides aux opérations répondant** aux enjeux de sobriété foncière, dans les bourgs et les cœurs de village. Plus largement, les montages opérationnels permettant le réinvestissement de l'existant seront recherchés et soutenus ;
- un **accès au foncier facilité**, à travers un bon

repérage des friches et potentiels fonciers dans les tissus urbains en lien avec les travaux menés par les agences d'urbanisme et les outils développés par les services de l'État, l'Office foncier solidaire dont le rôle à vocation à se renforcer etc. Il s'agit d'améliorer la coordination des travaux entre les actions départementales, intercommunales et nationales (par exemple via l'utilisation de l'outil UrbanSimul développé par le CEREMA) en matière de prospective foncière (repérage de potentiels fonciers et leur recyclage).

## Des habitants bien informés, orientés et accompagnés dans leur projet résidentiel

Le Département soutient ses habitants dans leur parcours résidentiel et cherche à prévenir les ruptures à travers des aides financières (aux travaux, via le FSL), la lutte contre l'habitat indigne et dégradé dans le cadre d'un dispositif départemental copiloté avec l'État, les dispositifs découlant du Logement d'abord et du PDALHPD, un accompagnement social via les travailleurs sociaux, etc. L'objectif est double :

- favoriser l'accès et le maintien dans le logement ;
- assurer aux habitants des conditions d'habiter dignes.

La **création de la Maison de l'habitat du Doubs a permis d'investir plus fortement le champ de l'information** et de la communication, au profit d'un public élargi.

Dans le cadre du PDH, **le Département souhaite poursuivre les efforts engagés tout en ajustant les modalités d'accompagnement des ménages** à travers :

- une réponse au plus proche des besoins des habitants, par un accompagnement adapté en fonction des projets, avec des délais de traitement des dossiers maîtrisés, sur l'ensemble des thématiques de la rénovation (énergie, autonomie, habitat indigne, bailleurs...)
- des **aides financières départementales cohérentes par rapport à l'écosystème dans lequel elles s'inscrivent**. À travers cela, le Département cherchera notamment à bien articuler subventions locales/ANAH (harmonisation et unification des dispositifs) pour avoir un effet levier optimal.





# Partie 2

---

## La boîte à outils du nouveau Plan départemental de l'habitat

---

# LES DIFFÉRENTS REGISTRES D'INTERVENTION DE LA BOÎTE À OUTILS

	<b>Registre 1</b>	La diversification de l'offre en logement pour répondre aux besoins des différentes populations
	<b>Registre 2</b>	Le renforcement du réinvestissement de l'habitat ancien et de la revitalisation territoriale
	<b>Registre 3</b>	L'information, l'orientation et l'accompagnement des habitants
	<b>Registre 4</b>	Le PDH, outil d'animation territoriale et partenariale

# Registre 1 : la diversification de l'offre en logement pour répondre aux besoins des différentes populations

Cette diversification passera par :

- Une diversification de la typologie des habitations, en favorisant les petites et moyennes surfaces, en lien avec l'évolution de la composition des ménages (jeunes étudiants et alternants, familles monoparentales ou garde alternée, personnes âgées souvent seules, jeunes actifs frontaliers etc.).
- Le développement des différents segments immobiliers, en particulier le locatif social, le locatif communal et l'accession sociale à la propriété, afin de permettre à tous les ménages, et notamment aux plus fragiles, d'accéder au logement et ce, à toutes les étapes de leur vie. Le Département souhaite ainsi diffuser une offre plus abordable sur le territoire, en mobilisant les outils existants pour réduire le coût de l'accession à la propriété des ménages modestes et maîtriser durablement le prix du foncier (Bail Réel Solidaire, etc.).
- Le développement de nouvelles formes d'habitat, tenant compte des périodicités d'occupation du logement, en encourageant plus de souplesse pour loger les différentes populations :
  - soutenir les opérations destinées à garantir le bien-vieillir des populations et l'accompagnement des seniors, par le développement de l'habitat inclusif, mais également en favorisant la mixité intergénérationnelle et la solidarité des populations ;
  - mieux accompagner les jeunes à travers une offre nouvelle ciblée : offre classique (petits logements abordables), offre temporaire (en fonction des besoins repérés sur les territoires), et offre séquencée (pour accompagner notamment les alternants et apprentis dans leur parcours études – emploi – logement) ;
  - expérimenter des solutions permettant de répondre à des besoins atypiques, à travers des solutions innovantes, en s'appuyant sur les territoires volontaires.
- Le renforcement du lien entre habitat et emplois sur le territoire, en favorisant la localisation adéquate de logements (desservis en transports, près des zones d'activités, etc.) en particulier sur un territoire frontalier où la question de la mobilité est si importante.

De manière générale, le Département s'engage à accompagner les territoires et opérateurs dans le développement de l'offre en logements, selon les besoins recensés localement et en fonction des capacités financières et/ou en ingénierie de chaque territoire, pour les aider à définir une stratégie résidentielle adaptée et adéquate.

## Les fiches-outils du registre 1

- 1 Un soutien à la production locative sociale
- 2 Un accompagnement renforcé du Département pour développer le logement communal
- 3 Un soutien affirmé aux opérations spécifiques et/ou innovantes

## FICHES-OUTIL 1

### Un soutien à la production locative sociale

#### ■ POUR QUI ?

- Les collectivités territoriales
- Les opérateurs / bailleurs sociaux
- Les habitants du Doubs, ancrés et nouvellement arrivés

#### ■ CONTEXTE

L'objectif est de favoriser l'accès au logement, pour tous les doubiens du territoire, installés depuis longtemps ou nouvellement arrivés, et de fluidifier l'ensemble des parcours résidentiels.

Dans la continuité du PDH précédent, le Département soutient, aux côtés des services de l'État et des collectivités locales, la production d'une offre locative sociale.

En fonction du projet, du public-cible (habitat inclusif, jeunes, personnes âgées ...), des modalités de production (acquisition-amélioration, changement d'usage...), le Département pourra déployer un dispositif à géométrie variable pour tenir compte des spécificités des territoires et des enjeux locaux.

Cette production locative sociale s'effectue :

- **Par la construction neuve**, en répondant aux besoins des habitants, dans un contexte foncier contraint, prenant également en compte l'environnement législatif et réglementaire : loi Montagne, loi énergie-climat, Climat et Résilience. Cette dernière vise une artificialisation nulle des sols pour 2050 et la division par deux de la consommation d'espaces dans les dix années de la période 2021-2031, induisant une nécessaire réflexion autour de nouvelles productions de l'habitat (densité, formes urbaines, mobilisation de dents creuses et friches...)
- **Par le réinvestissement du bâti existant :**
  - Le bâti résidentiel donnant lieu à des opérations d'acquisition-amélioration ;
  - Le changement d'usage, transformant d'anciens commerces, fermes...en logements dans une optique de revalorisation du patrimoine.
- **Par la démolition – reconstruction** (de bâtis résidentiels ou non).

Chiffres clés :

- Près **11 000 demandeurs** à fin décembre 2022 à l'échelle du département, dont **5 420 primo-demandeurs**
- **4 063 demandeurs satisfaits** à fin 2022, dont **2 600 primo-attributaires**
- Une pression limitée : **2,3 demandes** pour **1 attribution**, mais en augmentation :
  - Variable selon les territoires et les typologies ;
  - 44 % des demandes émanent de locataires d'un logement social, mettant en lumière l'enjeu d'adaptation du parc existant pour satisfaire les besoins et attentes résidentielles actuelles.

#### ■ ENJEUX ET OBJECTIFS

Ces actions doivent permettre d'accroître numériquement le parc locatif social dans les secteurs où il y a des besoins, de fluidifier les parcours résidentiels, mais également de poursuivre son amélioration, notamment thermique, pour permettre à un plus grand nombre de ménages de se loger dans des conditions dignes.

Pour cela, il faut :

- **Accroître l'offre locative dans le parc social public** pour accueillir des ménages à revenus modestes, en particulier sur les territoires en forte tension (zone frontalière notamment) ;
- **Développer une offre ciblée, dans les centralités et/ou en lien avec des besoins identifiés**, pour accompagner les parcours résidentiels des ménages, en particulier des jeunes (apprentis, stagiaires, actifs) et des personnes âgées.



### 1. Renforcer les réflexions et les discussions avec les territoires sur la production locative sociale et sur la mise à disposition du foncier

Les intercommunalités et les communes, en tant que collectivités en charge de la planification du développement résidentiel (via les PLU – PLUI et le PLH, lorsqu'il existe) sont des partenaires clés pour le Département et les services de l'État, et détiennent une connaissance fine des besoins locaux des populations en tant qu'acteur de proximité.

Dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols, la question de la maîtrise foncière renforce la nécessité d'un dialogue partenarial en la matière. En effet, la maîtrise publique du foncier, rare et de moins en moins abordable devient une des conditions de réussite au développement d'une offre de logement adaptée, y compris financièrement.

Des réflexions sont à mener pour permettre la mobilisation de foncier pour des opérations nouvelles via :

- **Une veille active sur les opportunités de mobilisation et de recyclage foncier** : à ce titre, les initiatives locales en matière d'observation du foncier sont précieuses. L'expérience menée par l'ADU et le Pays de Montbéliard de repérage des potentiels fonciers et mutables constitue un outil inspirant pour l'ensemble des territoires doubiens.
- **Des stratégies locales d'acquisitions** en mobilisant l'Établissement Public Foncier local et l'Office Foncier Solidaire.

Il s'agit donc de renforcer les échanges avec les intercommunalités sur les questions de programmation locative sociale en réponse aux besoins identifiés, et de mise à disposition du foncier. Cette action vise à accroître l'offre, à contenir l'augmentation des prix et, par conséquent, à limiter l'éviction de ménages locaux et favoriser de nouveaux emménagements sur le territoire.

### 2. Une programmation locative sociale partagée par l'ensemble des partenaires

Le Département et l'État souhaitent renforcer le dialogue avec les territoires (cf. supra), les deux délégataires des aides à la pierre que sont Grand Besançon Métropole et Pays de Montbéliard Agglomération, les organismes de logement social afin d'aboutir à une programmation pertinente à l'échelle départementale et infradépartementale.

Les copilotes du Plan souhaitent une diversification de l'offre de logements sociaux (typologies, statuts, coûts) pour répondre aux différents besoins :

- **Des petites typologies** de logement en lien avec les transformations socio-démographiques à l'œuvre (jeunes étudiants et alternants, familles monoparentales ou garde alternée, personnes âgées souvent seules, jeunes actifs en zone frontalière...);
- **Des logements adaptés** pour les personnes en situation de handicap ou en perte de mobilité ;

La création d'une **offre familiale de qualité** représente également un objectif pour les copilotes du PDH dans le but d'accompagner les territoires dans le renforcement de leur vocation résidentielle, de regain d'attractivité, de préservation de leurs équipements (notamment scolaires) et services de proximité.

C'est dans cette optique que le département pourra soutenir des opérations dans les centres-villes et centres-bourgs, s'appuyant si besoin sur le Bail réel solidaire (cf. infra – axe 2), pour compléter les solutions s'offrant aux familles modestes et intermédiaires.

### 3. Accroître la capacité du parc social pour accueillir des ménages à revenus modestes, en particulier sur les territoires de forte tension, sur la bande frontalière

Actuellement le Département apporte déjà des financements, au côté de l'État, pour la production de logements locatifs sociaux. Pour autant, des réflexions sont en cours pour faire évoluer le règlement d'intervention au regard des enjeux identifiés :

- Prise en compte des tendances sociodémographiques de fond (vieillesse de la population notamment), desserrement de la taille des ménages... ;
- Adaptation aux nouveaux modes d'habiter et développement du télétravail ;
- Nécessité de réduire la consommation foncière et de réinvestir le tissu urbain existant ;
- Développement d'une offre de logement adaptée pour favoriser les recrutements dans les secteurs tendus (lien emploi-logement).

En parallèle, le Département souhaite permettre le développement d'une offre locative à vocation sociale dans les territoires moins sujets à la tension immobilière, dans un souci de diversification de l'offre existante. Ces projets devront s'inscrire dans une logique de réinvestissement des tissus existants et/ou mobilisation de bâtis existants.

Dans cette logique de diversification, le Département et l'État soutiendront les actions de mobilisation du parc locatif privé à travers le conventionnement ANAH, le recours à l'intermédiation locative pour faciliter l'accès au logement aux locataires, mais aussi pour sécuriser les propriétaires bailleurs.

#### **4. La sensibilisation des élus et habitants au nécessaire développement du logement social**

Le Département souhaite promouvoir des opérations sociales de qualité sur les territoires, particulièrement bien insérées dans le paysage urbain et naturel et vise :

- Le renforcement des actions d'information et de communication pédagogiques sur le logement social auprès des communes, élus et techniciens, en s'appuyant sur la Maison de l'Habitat du Doubs et les bailleurs sociaux notamment ;
- L'information des habitants du territoire sur l'offre de logements sociaux disponibles sur le territoire, les démarches administratives (primo-demande, mutation etc.) ainsi que sur les dispositifs déployés sur le territoire en faveur du logement social (lien avec les Services d'Information et d'Accueil des Demandeurs de Logement social notamment).

#### **■ POINTS D'ATTENTION POUR ASSURER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS**

- Des réunions et échanges réguliers avec les territoires et bailleurs sociaux pour consolider la programmation locative sociale, d'un point de vue quantitatif et qualitatif ;
- Suivre les évolutions de chaque territoire dans une logique de stratégie globale départementale et pour permettre la complémentarité de l'offre sur le territoire ;
- Veiller au développement de typologies en cohérence avec les demandes actuelles, en tenant compte de la structure existante du parc et des spécificités territoriales.

#### **■ ACTEURS À ASSOCIER**

- Délégués des aides à la pierre
- EPCI et communes
- Bailleurs sociaux
- Associations de Maires (AMD / AMRD)
- EPF Doubs-BFC
- Banque des Territoires
- Action Logement
- Promoteurs privés (VEFA)
- SoliHa

#### **■ INDICATEURS ET SUIVI / ANIMATION**

- Nombre de logements locatifs sociaux publics financés, par commune et intercommunalité
- Nombre de logements sociaux par type de financement et typologie
- Évolution de la part de l'offre sociale dans les résidences principales, par territoire
- Évolution du taux de satisfaction des demandes de logement social des ménages, de manière territorialisée

## 🔧 FICHE-OUTIL 2

# Un accompagnement renforcé du Département pour développer le logement communal

### ■ POUR QUI ?

- Pour les communes et intercommunalités
- Pour les habitants ou nouveaux arrivants à revenus modestes

### ■ CONTEXTE

Dans la continuité d'un dispositif actif depuis 2018, le Département apporte un soutien financier et/ou une ingénierie aux collectivités volontaires pour le développement et la rénovation de logements communaux à vocation sociale.

Ces projets s'inscrivent dans la perspective d'offrir une offre locative, de qualité avec un loyer et des charges maîtrisés, en complémentarité de l'offre sociale des bailleurs sociaux, et là où l'offre locative est faible voire inexistante.

### ■ ENJEUX ET OBJECTIFS

Le Département souhaite accompagner les communes dans le développement d'une offre qualitative de logements communaux, en réhabilitant du parc existant mais potentiellement désuets et/ou inutilisés, ou via le développement d'une offre nouvelle (production nouvelle, changement d'usage des bâtiments...)

afin de répondre à une demande de proximité.

Cette mesure vise à répondre à trois objectifs :

- **Favoriser le développement d'une offre nouvelle** pour des besoins locaux :
  - permettre une offre accessible en secteur diffus, pour maintenir les populations à proximité des zones d'emplois ;
  - développer une offre complémentaire en secteur tendu, pour maintenir des populations sur le territoire et limiter l'éviction des plus précaires ;
  - répondre à des situations locales particulières, pour favoriser le recrutement de salariés dans les métiers les plus en tension, d'agents communaux et de professionnels du secteur social et médico-social.
- **Participer à la transition énergétique** par une exigence de qualité, en cohérence avec le Plan de Transition Climatique et Énergétique du Doubs 2023-2030.
- Une part importante des logements communaux existants est, ou sera, impactée par les réglementations thermiques en cours et à venir. Le Département souhaite donc accompagner les communes dans leurs projets de réhabilitation dans une double optique :
  - limiter la consommation énergétique et l'impact carbone de ces constructions (réhabilitées et nouvelles) ;
  - réduire les charges énergétiques pour les futurs occupants, dans un contexte de renchérissement du coût de l'énergie.
- Accompagner les communes dans la **valorisation de leur patrimoine** :
  - requalifier, si besoin, les logements existants au regard des réglementations en cours et à venir ;
  - accompagner les projets de créations dans des locaux jusqu'alors non affectés au logement.

### ■ PÉRIMÈTRE D'ACTION

#### 1. Accompagner les communes dans la réalisation de projets qualitatifs et équilibrés financièrement

Par son intervention, le Département cherche à mieux subventionner les projets pour permettre leur réalisation dans un contexte de renchérissement du coût des travaux, et valorise les projets les plus ambitieux et notamment ceux intégrant des solutions de production d'énergie renouvelable.

L'équilibre financier de l'opération passe aussi par la perception de loyers en adéquation avec le marché local. Les plafonds de loyers, tout en conservant une cible sociale, feront donc l'objet d'une approche territorialisée, permettant une meilleure cohérence du niveau de loyer avec l'environnement du projet, mais une meilleure appropriation par les porteurs de projets.

Les communes ont pour attente de loger des ménages de leur territoire. Parmi les personnes fréquemment citées, on trouve les artisans, les employés communaux, les ouvriers et salariés « essentiels » pendant la crise COVID, lesquels peinent parfois à se loger à proximité de leur lieu d'emploi. Sont également cités les ménages subissant un accident dans leur parcours de vie (séparation, décès, chômage, ...) et qui se tournent vers la commune pour une solution de logement. Pour permettre l'accès à ce parc à un plus grand nombre de ménages, les plafonds de ressources des locataires seront mis en adéquation avec les situations rencontrées.

## 2. Aider au montage des opérations, conditions de monter en puissance du dispositif

Le Département souhaite accompagner les porteurs de projet dans le développement du logement communal, via :

- **Le conseil technique / en ingénierie** pour les communes dépourvues de moyens humains, techniques, et ou financiers pour suivre les études ;
- **Le conseil et la mise en relation avec les maîtrises d'œuvre vertueuses.** Cela se traduit par un financement des maîtrises d'œuvre dans les projets afin de garantir un accompagnement professionnel en phase travaux.

## 3. Accompagner et conseiller les communes dans la gestion locative

Cette action, qui vise à sécuriser la commune dans ses rapports locatifs, va du simple conseil dans la mise en gestion ou l'élaboration d'un bail, à une gestion déléguée à un tiers :

- La Maison de l'Habitat du Doubs délivre des informations :
  - mise à disposition d'une boîte à outil complète sur la gestion locative (modèle de bail, liste des pièces à demander et à fournir, volet juridique...);
  - déploiement de formations à destination des élus et techniciens des communes pour sensibiliser et permettre une meilleure gestion des logements communaux.
- **Les bailleurs sociaux** (Habitat 25, Ideha...), ou **l'Agence Immobilière Sociale**, qui peuvent faire de la gestion pour le compte de tiers, agissant alors comme une agence immobilière locative.

### ■ POINTS D'ATTENTION POUR ASSURER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

- Anticiper les exigences législatives : interdiction à la location des passoires thermiques par la loi « Climat et Résilience » de manière progressive à partir de 2023 ;
- Analyser les budgets prévisionnels et les coûts réels des projets pour suivre l'évolution des coûts de travaux de rénovation du bâti ;
- Identifier les motifs de retard et/ou d'abandon de projets ;
- Mobiliser l'ABF pour avis lors des réhabilitations de logements communaux, en raison d'un patrimoine architectural à conserver ;
- Analyser les loyers pratiqués par rapport au marché local ;
- Assurer le suivi des conventions pour vérifier leur respect dans la durée (niveau de loyer, plafonds de ressources des locataires...).

### ■ ACTEURS À ASSOCIER

- EPCI et communes
- ABF
- Entreprises et artisans locaux
- Banque des Territoires
- SYDED
- Associations de Maires (AMD / AMRD)
- SoliHa / AIS
- Bailleurs sociaux

### ■ INDICATEURS ET SUIVI / ANIMATION

- Nombre de logements communaux réhabilités et nouvellement créés, de manière territorialisée
- Typologie des logements créés
- Origine des bâtiments
- Profils des ménages à la première location
- Caractéristiques des logements communes : usage d'origine, mode de chauffage et de production d'eau chaude

## 🔧 FICHE-OUTIL 3

### Un soutien affirmé aux opérations spécifiques et /ou innovantes

#### ■ POUR QUI ?

- Les collectivités territoriales
- Les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, associations locales)
- Les résidents non ordinaires : les saisonniers, les apprentis, les stagiaires, les alternants ...
- Les résidents plus ordinaires qui recherchent aujourd'hui, d'autres solutions de logement : les personnes âgées ne souhaitant pas vivre en EHPAD, les gens du voyage qui voudraient davantage se sédentariser...

#### ■ CONTEXTE

Conscient des difficultés qu'éprouvent les nouveaux arrivants, comme la population locale, pour se loger sur certains territoires tendus du département, le Département souhaite **encourager et soutenir l'expérimentation de certaines opérations d'aménagement** pour répondre à des demandes qui ne peuvent parfois rentrer dans les « parcours résidentiels classiques », en termes de :

- **Temporalité** : des demandes ponctuelles et fractionnées (apprentis, saisonniers, stagiaires...);
- **Ressources** : des contrats parfois précaires, de courte durée, des garants non disponibles ;
- **Localisation** : des demandes proches du travail / des aménités / des transports en commun ;
- **Des doubles demandes en logement** pour les alternants notamment, justifiant d'une occupation moindre des logements et des doubles contraintes : loyers, charges associées, transports en commun, recherches d'appartements, frais d'agence...

Le Département souhaite ainsi stimuler la création de solutions expérimentales, novatrices pour répondre aux besoins en logement des différents publics par :

- L'assistance en ingénierie (conseils juridiques, accompagnement, montage de dossiers...) pour les communes potentiellement intéressées pour développer sur leurs territoires, des nouveaux dispositifs mais également auprès des autres porteurs de projet (associations, opérateurs, habitants...);
- Le financement d'opérations atypiques ;
- Le soutien aux maîtrises d'œuvre innovantes et expérimentales vertueuses (utilisatrices de matériaux biosourcés / réutilisables / issus de chantiers...);
- La diffusion d'informations et la mise en lumière des projets novateurs auprès des différents publics (potentiels bénéficiaires-locataires, territoires intéressés, maîtrises d'œuvre et d'ouvrage, ...) auprès de différents canaux d'informations (presse locale, réseaux sociaux, réunions participatives, séminaire de l'habitat...).

#### ■ ENJEUX ET OBJECTIFS

Le Département a pour ambition de soutenir des **opérations novatrices voire expérimentales de logements**, pour différents publics rencontrant le plus de difficultés pour se loger :

- Les jeunes, selon différentes situations vécues (alternants, stagiaires, apprentis, jeunes actifs...);
- Les personnes âgées ;
- Les gens du voyage (hors solutions classiques) ;
- Les situations ne trouvant pas place dans le logement ordinaire.

Il s'agit d'**encourager le déploiement de solutions de qualité, temporaires ou de plus longue durée**, pour répondre à la diversité des besoins des publics cibles.

Le Département **souhaite s'inscrire comme véritable relai, par une communication ciblée, mais également comme initiateur, à travers un financement adapté, d'opérations expérimentales**, permettant non seulement un déploiement rapide, mais également une flexibilité dans la programmation de ces opérations, dont l'usage peut évoluer au cours du temps.

## ■ PÉRIMÈTRE D'ACTION

### 1. Renforcer la réflexion sur le développement des solutions innovantes et temporaires

Les copilotes souhaitent inviter différents partenaires (bailleurs sociaux, EPF, Région, collectivités, entreprises locales, ARS) à s'interroger sur le développement d'une offre alternative, innovante et / ou expérimentale, temporaire. Pour cela, un travail collectif devra :

- Identifier les différents publics cibles, en lien avec les acteurs sociaux du territoire ;
- Inscrire ces réflexions dans des cadres institutionnelles lorsqu'ils existent, telle que la Conférence des Financeurs, lorsqu'il s'agit d'habitat inclusif ;
- Anticiper la réflexion sur la mobilisation des fonciers en attente de projet (logique d'urbanisme transitoire), pour les solutions résidentielles temporaires à destination de publics différents (saisonniers, apprentis...) et la remise en état de ces fonciers ;
- Encadrer juridiquement, en lien avec la Maison de l'Habitat, les initiatives locales selon leur nature (*tiny house*, habitat modulable, colocations intergénérationnelles, sous-location dans le parc privé...).

### 2. Faciliter l'innovation par l'octroi de subventions pour financer des opérations expérimentales en réponse à des besoins spécifiques

Le Département souhaite pouvoir soutenir l'innovation pour apporter des solutions locales, temporaires ou pérennes, en réponse à des problématiques territoriales :

#### • Pour le public jeune

- En s'appuyant sur le cadre réglementaire. L'article 109 de la loi ELAN permet de réserver des logements locatifs sociaux classiques pour les jeunes de moins de 30 ans, pour des contrats de location d'une durée maximale d'un an renouvelable ;
- À travers la création d'habitations légères, voire modulables, moins contraignantes qu'un logement « en dur » car elles n'ont aucune emprise définitive du foncier ;
- En favorisant la location / sous-location, voire colocation chez des propriétaires privés ;
- À travers la mobilisation de l'offre touristique hors saison ;
- Par le soutien à la création de colocations intergénérationnelles ;
- Au-delà de la création d'offre, de logement social pour les jeunes dans le diffus.

#### • Pour les personnes âgées

- Par le soutien aux opérations d'habitat inclusif dans le cadre de l'appel à projet départemental, ayant déjà permis de sélectionner des projets ambitieux et innovants, une dynamique que le Département souhaite poursuivre ;
- Par le soutien à la création de colocations intergénérationnelles ;
- À travers le financement d'autres offres alternatives, en amont des offres médicalisées...

Ces solutions sont à la croisée du logement ordinaire et des solutions collectives, qui mutualisent les différents services aux personnes âgées, et s'articulent avec les différentes aides à la personne.

#### • Pour d'autres publics

- Pour les gens du voyage, à travers le développement des solutions innovantes d'habitat adapté dans le parc social, pour favoriser l'ancrage des gens du voyage ;
- Pour répondre à des besoins atypiques qui émergeraient des travailleurs sociaux du Département.

### 3. Travailler sur la gestion des logements atypiques

À l'offre nouvelle exposée précédemment, le Département souhaite y adjoindre les conditions d'une gestion réussie et sécurisée, tant pour le propriétaire que le locataire.

Dans cette optique, plusieurs possibilités pourront être expérimentées parmi lesquelles figurent :

- **L'intermédiation locative Jeunes** : il s'agit d'un dispositif qui permet de sécuriser et simplifier la relation entre le locataire et le bailleur grâce à l'intervention d'un tiers social, soit sous forme de :
  - Mandat de gestion, en mobilisant une Agence immobilière sociale (AIS) qui s'occupe de la mise en relation avec le locataire, l'élaboration du bail et la gestion locative adaptée
  - Sous-location : le propriétaire loue son logement à une association agréée par la préfecture, association qui ensuite sous-loue le logement à un ménage
- **L'usufruit locatif social** qui permet à des ménages ou des entreprises de transformer leurs biens immobiliers en logement social et d'en déléguer la gestion à des organismes HLM en échange d'avantages fiscaux.

## 4. Informer et communiquer sur les différentes solutions expérimentées sur le territoire et ailleurs

Le Département, à travers l'activité de la **Maison de l'Habitat du Doubs et les différentes permanences juridiques**, souhaite renforcer la **communication et l'information en fonction des profils de ménages** : jeunes, seniors, familles, éligibles à certains dispositifs en fonction des ressources / non éligibles...

- **Une communication importante** sur les solutions alternatives déployées, sur les canaux classiques (presse locale, relais des collectivités locales, réseaux sociaux, etc.), mais également via d'autres plateformes (Plateformes « 1 projet 2 toits » et « La Boussole des Jeunes » par exemple) ;
- **Le repérage** des différents publics cibles, notamment grâce au rôle de proximité des centres médico-sociaux du Département, de la MHD et via les associations locales ;
- **L'accompagnement** des publics potentiellement intéressés par les différentes solutions innovantes (une réflexion sur les ressources à apporter, sur le montage des dossiers, sur la relation avec les bailleurs / organismes...).

### ■ POINTS D'ATTENTION POUR ASSURER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

- Un renforcement des réflexions partenariales sur les financements des solutions et sur l'identification des porteurs de projets ;
- Des encadrements législatifs à définir et à communiquer aux différents publics cibles ;
- Une importance accordée à la qualité des solutions innovantes et à leurs intégrations dans l'environnement local (insertion urbaine et paysagère) ;
- Une communication renforcée avec tous les canaux de communication possibles.

### ■ ACTEURS À ASSOCIER

- |                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| • Communes et intercommunalités | • Associations de Maires (AMD / AMRD) |
| • Action Logement               | • Promoteurs privés                   |
| • Bailleurs sociaux             | • Opérateurs de l'habitat privé       |
| • Banque des territoires        | • UNPI / FNAIM                        |

### ■ INDICATEURS ET SUIVI / ANIMATION

- Nombre de logements adaptés créés et nature de l'offre (offre senior, jeunes...) ;
- Nombre de structures innovantes ou expérimentales déployées sur le territoire : tiny houses, conteneurs modulables, cabanes...

# Registre 2 : le renforcement du réinvestissement de l'habitat ancien et de la revitalisation territoriale

Le renforcement du réinvestissement de l'habitat ancien et de la revitalisation territoriale a vocation à accompagner la transition climatique du territoire dans la continuité du projet C@P25 adopté en mars 2016 et en pleine cohérence avec le Plan de transition climatique et énergétique qui couvre la période 2023-2030. Ces projets s'inscrivent en cohérence avec les politiques portées nationalement par l'État autour de la rénovation énergétique et la limitation de l'artificialisation de sols. Dans cette perspective, l'État et le Département souhaitent encourager un nouveau mode de développement résidentiel fondé sur :

- L'intensification des interventions sur l'habitat existant, notamment pour réduire la précarité énergétique des ménages et permettre le maintien dans le logement dans de bonnes conditions, en favorisant une approche globale des projets de travaux des ménages, y compris lors de travaux de maintien à domicile ou d'actions en faveur des copropriétés.
- La revitalisation des centres-villes, centres-bourgs et cœurs de village. Certains territoires feront l'objet d'une attention particulière : outre Besançon et Montbéliard («Action Cœur de ville» et périmètre de la géographie prioritaire), le Département accompagnera les territoires «Petites villes de demain», ainsi que les collectivités qui développeront une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), à travers différents outils : la lutte contre la vacance résidentielle, le soutien accru aux opérations d'acquisition-amélioration, la mobilisation de l'Office foncier solidaire, l'amélioration des patrimoines sociaux peu attractifs...
- Le soutien renforcé aux maîtrises d'ouvrage publiques responsables et durables engagées dans la transition énergétique et climatique.

## Les fiches-outils du registre 2

- 4** La politique foncière, pierre angulaire du développement de demain
- 5** Des aides publiques pour intensifier l'amélioration du parc privé existant
- 6** La définition d'un dispositif d'accompagnement des copropriétés
- 7** Le soutien aux maîtrises d'ouvrage publiques engagées dans la transition écologique



## 🔧 FICHE-OUTIL 4

# La politique foncière, pierre angulaire du développement de demain

### ■ POUR QUI ?

- Les collectivités territoriales
- Les acteurs de l'habitat et de l'aménagement (bailleurs sociaux, promoteurs et aménageurs)

### ■ CONTEXTE

Dans le Doubs, plus d'un tiers des flux de déstockage du CO2 est causé par l'artificialisation des sols, en partie due au développement résidentiel particulièrement consommateur de foncier.

Les objectifs définis à l'échelle nationale sont ambitieux : la démarche de sobriété foncière consacrée en 2018 par le Plan biodiversité, et précisée par la Loi Climat et résilience, fixe pour objectif d'atteindre en 2050 l'absence de toute artificialisation nette des sols (Zéro Artificialisation Nette – ZAN –) et de réduire par deux les surfaces artificialisées ces dix dernières années à horizon 2030.

Face à cela, les politiques d'aménagement pensées à l'échelle du département et des territoires qui le composent doivent être profondément repensées. L'enjeu est d'autant plus fort sur certains secteurs, particulièrement tendus, comme les intercommunalités situées le long de la frontière suisse où plusieurs phénomènes se combinent : artificialisation de sols et consommation des ressources naturelles, spéculation foncière, éviction d'une partie de la demande qui se reportent sur les territoires « de l'intérieur » générant un allongement des distances domicile-travail, augmentation des prix des fonciers dans ces territoires plus périurbains »...

Face à cet état de fait, il s'agit de repenser les priorités d'intervention sur l'ensemble du département en prenant en compte les spécificités et les enjeux locaux, les politiques de planification (à l'œuvre ou en cours de définition) pour permettre une consommation foncière maîtrisée en adéquation avec un développement raisonné et soutenable :

- **Favorisant le renouvellement urbain, l'utilisation prioritaire des bâtis existants** (lutte contre la vacance, opération d'acquisition-amélioration, réinvestissement des logements dégradés, etc.) **ou le recyclage de fonciers déjà artificialisés ;**
- **Promouvant le développement d'opérations de logements respectueuses des tissus urbains existants**, permettant de lier densité et cadre de vie de qualité, acceptabilité et réponse aux besoins en logements ;
- **Régulant, à travers une meilleure connaissance et l'élaboration de stratégies foncières, les évolutions de marché** (spéculation, augmentation des prix de l'immobilier et du foncier) afin de faciliter la réalisation d'opérations non seulement qualitatives mais accessibles financièrement.

Cette fiche-action s'inscrit dans un cadre supra et infra départemental, qui se traduit dans :

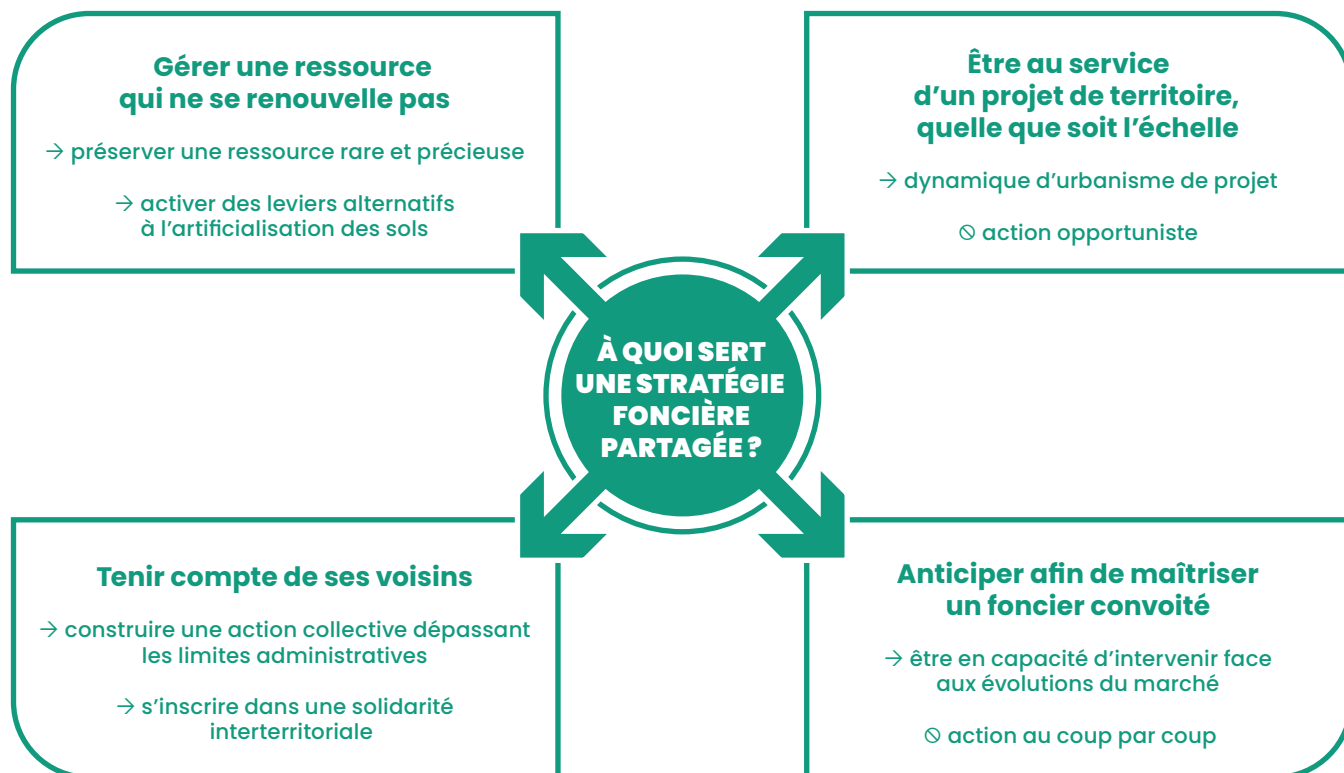
- Les **lois et réglementations nationales** évoquées précédemment ;
- Les **documents régionaux et départementaux ;**
  - Le **Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) 2020** qui posent plusieurs principes :
    - ◇ Réduction de 50% des GES en 2030 par rapport à 2008
    - ◇ Réduction de la consommation en énergie finale de 50% en 2030 par rapport à 2012
  - Le **Plan de Transition Climatique et Énergétique du Doubs (2023-2030)** qui porte comme ambitions (entre autres) de réduire 20% des émissions départementales en 2025 par rapport à 2019 et d'accompagner plus fortement la revitalisation urbaine.
- Les **documents de planification locaux et intercommunaux**
  - Les plans locaux d'urbanisme (zones urbanisées, zones à urbaniser...)
  - Les programmes locaux de l'habitat (nombre de logements à produire annuellement, dont neufs), intégrant un volet foncier à leur observatoire et à la stratégie de développement résidentiel.

## ■ ENJEUX ET OBJECTIFS

Si les communes et les intercommunalités (cheffes de file des politiques de l'habitat et du foncier) sont les premières concernées, le PDH a vocation à :

- Soutenir les initiatives en la matière ;
- Renforcer les outils fonciers à disposition des collectivités et des opérateurs de l'habitat ;
- Favoriser l'émergence de principes partagés en matière de stratégie foncière.

Le PDH poursuit, dans son champ de compétences, plusieurs finalités :



Ainsi, la définition de principes partagés en matière de stratégie foncière doit non seulement permettre d'**accroître les réserves foncières** pour le développement d'opérations résidentielles, en priorité dans les secteurs stratégiques (zones tendues, centres-villes, centres-bourgs, dents creuses, anciennes friches...), mais également le **développement d'une offre de logement plus accessible** via l'acquisition anticipée de fonciers mobilisables sur le temps long, afin de maîtriser l'augmentation des prix du foncier.

Ainsi, si plusieurs territoires disposent de documents de planification et d'outils permettant d'appréhender l'utilisation des sols et de calibrer le développement à venir, d'autres territoires moins avancés sur ces réflexions ont besoin d'un appui et de conseils techniques.

Afin que tous les parcours résidentiels puissent se réaliser sur le département, il s'agit de renforcer une vision de l'utilisation du foncier à l'échelle départementale via :

- **L'échange et la remontée d'information** sur la consommation foncière à travers la consolidation des outils d'observation existants ;
- **Le renforcement des outils de maîtrise foncière publique** : l'Établissement Public Foncier Doubs-Bourgogne-Franche-Comté, y compris à travers son agrément d'Office Foncier Solidaire, une réflexion engagée sur la mise en place d'une Foncière de redynamisation
- **L'appui du Département et d'autres partenaires, aux collectivités dans le déploiement de leurs outils propres.** Le Département, en tant que personne publique associée (PPA), peut promouvoir la sobriété dans l'usage du foncier dans les documents d'urbanisme.

## ■ PÉRIMÈTRE D'ACTION

En complément des travaux menés par l'État, notamment dans le cadre de l'observatoire de la consommation de l'espace, le Département souhaite porter l'analyse sur la consommation foncière à des fins résidentielles, en s'appuyant notamment sur l'Observatoire Départemental de l'Habitat, ou encore via son partenariat avec l'Établissement Public Foncier (EPF) local Doubs-Bourgogne-Franche-Comté.

### 1. Renforcer les réflexions et les partenariats avec les acteurs locaux (territoires, bailleurs sociaux, EPF, acteurs privés), sur l'identification du foncier pour faciliter la production d'une offre de logements, qualitative et accessible financièrement

Le Département, via les différents outils développés qui ont trait à l'aménagement du territoire, souhaite accompagner les territoires et les opérateurs dans l'anticipation et le pilotage de leurs stratégies foncières.

Il s'agit notamment de :

- S'appuyer sur le repérage fait dans les documents de planification sur les potentiels fonciers permettant la densification et le renouvellement urbain dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ;
- Porter une réflexion sur la mobilisation des friches dans une recherche de sobriété foncière résidentielle. Pour cela le Département pourra :
  - Renforcer le lien entre l'Observatoire départemental de la consommation de l'espace du Doubs et de l'Observatoire départemental de l'Habitat. Un **module d'observation dédiée aux données DV3F** pourra, en outre, être intégré à l'ODH, afin de mieux repérer les secteurs à enjeux et analyser les dynamiques de marché immobilier et foncier ;
  - Déployer sur des sites pilotes un **Observatoire des Friches** en vue de mesurer le potentiel que représentent ces fonciers stratégiques. Ce travail pourra s'inspirer des initiatives locales portées par Pays de Montbéliard Agglomération et Grand Besançon Métropole, en lien avec les agences d'urbanisme ;
  - S'appuyer sur les outils en développement sous la direction de l'État, et notamment « UrbanSIMUL », qui vise à donner les moyens aux collectivités pour définir une stratégie de sobriété foncière.
- Prioriser le développement résidentiel sur les fonciers stratégiques (articulation avec les autres politiques sectorielles : transports, équipements communautaires, développement économique...), en lien avec les objectifs régionaux, départementaux et locaux.

### 2. Poursuivre le partenariat avec l'EPF Doubs-Bourgogne-Franche-Comté et faire de l'Office Foncier Solidaire un outil reconnu pour le développement d'une offre accessible

Le Département et l'État souhaitent poursuivre leur partenariat avec l'EPF et faciliter la mobilisation de l'OFS afin :

- De renforcer la maîtrise foncière et le portage publics de terrains, bâtis ou non, pour la réalisation de logements au bénéfice des ménages aux revenus modestes, en particulier sur les zones tendues (réserves en vue de créer une offre locative abordable) ;
- De prioriser le soutien financier en faveur de projets reposant sur l'utilisation de foncier disponible en zone déjà urbanisées (opérations d'acquisition-amélioration, réinvestissement de fonciers déjà artificialisés) ;
- De permettre l'expérimentation d'outils encore peu développés (Bail Réel Solidaire...) pour permettre le développement d'une offre nouvelle abordable.

### 3. Continuer les réflexions autour du développement d'une Société Foncière de Redynamisation

Le Département, l'EPF, Sedia et la Banque des Territoires mènent actuellement des réflexions sur la création d'une Société foncière de redynamisation. Celle-ci servirait notamment à l'acquisition de locaux vacants, ou sur le point de fermer, pour constituer un vivier de terrains mobilisables déjà artificialisés dans une logique de revitalisation des territoires ruraux comme urbains.

Cette foncière interviendrait sur toutes les étapes d'un projet immobilier : acquisition du terrain / travaux de rénovation / commercialisation / gestion / cession pour permettre à chaque commune intéressée, de consolider un réservoir foncier à utiliser selon leurs projets de développement, notamment en permettant le développement d'une offre résidentielle plus accessible.

## ■ POINTS D'ATTENTION POUR ASSURER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

---

- Une remontée d'information régulière avec les observatoires locaux de l'habitat, des friches et de la consommation d'espace pour une connaissance partagée des dynamiques et potentiels fonciers à l'échelle départementale ;
- Des réunions et échanges réguliers avec les territoires et bailleurs sociaux pour consolider une vision d'ensemble sur le développement résidentiel souhaité et sur les outils à disposition (subventions, aides, acteurs à contacter) : petit collectif, réhabilitation de logements vacants, corps de fermes anciens aménagés...

## ■ ACTEURS À ASSOCIER

---

- EPCI et communes
- ODH / Maison de l'Habitat du Doubs
- EPF BFC et OFS
- SAFER / Chambre d'agriculture
- Agence d'urbanisme
- Bailleurs sociaux
- Promoteurs privés / Aménageurs
- Associations des Maires (AMD / AMRD)

## ■ INDICATEURS ET SUIVI / ANIMATION

---

- Nombre de projets, incluant une offre sociale, réalisés par densification du tissu existant ou en renouvellement de friche ;
- Indicateurs à construire avec chaque territoire en fonction des problématiques locales.

## 🔧 FICHE-OUTIL 5

### Des aides publiques pour intensifier l'amélioration du parc privé existant

#### ■ POUR QUI ?

- Les habitants du Doubs, ancrés et nouvellement arrivés
- Les collectivités territoriales
- Les opérateurs de l'habitat privé

#### ■ CONTEXTE

D'après le baromètre QUALITEL 2022, trois éléments du « top 5 des mauvaises surprises rencontrées par les propriétaires » au moment de l'emménagement concernent directement la performance énergétique des bâtiments, avec 1) le froid l'hiver, 2) la chaleur l'été et 3) les charges et dépenses associées.

À l'échelle du Doubs, plus de 16% des ménages sont concernés par la précarité énergétique liée au logement. Le Département est engagé aux côtés de l'État et des collectivités dans l'amélioration de la performance énergétique des logements à travers plusieurs leviers : les aides de l'Anah et les aides départementales.

Outre la question énergétique, les copilotes du Plan s'engagent en faveur de l'amélioration de l'habitat privé existant pour permettre l'accès et le maintien de population dans leur logement, et ce, dans des conditions dignes et adaptées à leurs besoins :

- En contribuant au dispositif départemental visant à lutter contre le mal logement et l'habitat indigne, notamment via l'animation du programme Départemental 2021 – 2023 de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, en lien avec le dispositif départemental de lutte contre l'habitat indigne copiloté par l'État et le Département ;
- En permettant le subventionnement de travaux liés à la perte d'autonomie pour un maintien dans le logement ;
- À travers des partenariats passés avec des opérateurs locaux pour garantir des conditions d'habitat dignes.

Au-delà de ces actions thématiques, le PDH a vocation à réunir les conditions pour favoriser les interventions sur le parc existant. Deux leviers, existants et à conforter, joueront un rôle primordial à l'avenir :

- L'accompagnement des ménages, via la Maison de l'Habitat du Doubs délivrant des informations sur l'habitat pour les ménages ;
- L'accompagnement des territoires en matière d'ingénierie, pour la réalisation d'études ou de programmes d'animation.

#### ■ ENJEUX ET OBJECTIFS

Face à l'urgence climatique, le Département du Doubs engage son Plan de Transition Climatique et Énergétique afin d'accélérer la trajectoire de réduction des émissions de carbone dans les années à venir.

Parallèlement, l'inflation et l'explosion des prix de l'énergie tendent à renforcer les situations de précarité sur le territoire. Ainsi, afin d'améliorer les conditions d'habitation des ménages doubiens, en lien avec la précarité énergétique, mais aussi en lien avec le vieillissement des populations nécessitant l'adaptation anticipée des logements pour permettre le maintien au domicile et le bien-vieillir des populations, le Département souhaite amplifier les interventions sur l'habitat existant.

Pour ce faire, il est question de :

- **Renforcer l'accompagnement des habitants, en particulier des publics les plus vulnérables (personnes âgées, personnes en situation de handicap) et des territoires en matière d'ingénierie** (informations, montage des dossiers, support technique, acteurs à contacter...), en lien avec la Maison de l'Habitat du Doubs ;
- **D'optimiser les financements** des projets d'amélioration de l'habitat, dans une recherche d'effet levier.

En outre, l'intervention du Département sera sur-mesure et évolutive et s'adaptera :

- Au **contexte national**, en particulier au déploiement de Ma Prime Adapt' prévu pour 2024 ;
- Au **besoin des territoires** en matière d'ingénierie technique ;

- Aux **enjeux locaux**, selon les différentes thématiques que recouvre l'amélioration de l'habitat privé existant : habitat indigne et dégradé, lutte contre la précarité énergétique, adaptation au vieillissement...

## ■ PÉRIMÈTRE D'ACTION

### 1. Renforcer l'accompagnement des acteurs locaux

Améliorer l'accompagnement des ménages dans leur projet résidentiel, en particulier les ménages souhaitant réaliser des travaux d'amélioration. Pour ce faire, le Département, relayé par la MHD, activera des leviers complémentaires :

- Un **ajustement des objectifs et attentes vis-à-vis des opérateurs de l'habitat privé** intervenant, notamment dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, en termes de délai, qualité de service, suivi et rendu compte concernant les dossiers faisant l'objet d'un accompagnement. Il s'agit de travailler à l'amélioration de la coordination entre les opérateurs de l'habitat privé et la MHD.
- Une **coordination renforcée entre les dispositifs locaux et nationaux**. Comme évoqué précédemment, une attention particulière sera portée au déploiement de ma Prime Adapt' pour garantir la lisibilité des aides, publics cibles, financeurs, circuit de mobilisation des aides et de validation des dossiers
- Des **niveaux d'accompagnement différenciés** selon les attentes des pétitionnaires et leurs niveaux de ressources, sur le volet énergétique : conseil, orientation vers les dispositifs sans condition de ressources, accompagnement administratif, accompagnement technique, accompagnement financier

Pour les ménages :

- Permettre via la Maison de l'Habitat du Doubs, interlocuteur privilégié dans le cadre du service public de la rénovation énergétique, un **accompagnement sur-mesure en fonction du profil du porteur** (occupant, bailleur, âge, emploi etc., ressource du ménage) et ce, tout au long du projet. Les permanences locales déployées (en cours) sur l'ensemble du territoire départemental doivent être identifiées par tous les habitants ;
- Simplifier le parcours de l'utilisateur dans le cadre de « **Mon accompagnateur Rénov'** », en améliorant la qualité du service rendu ;
- Développer des **actions « phares » de sensibilisation**. À ce titre, la Maison de l'Habitat du Doubs propose des ateliers participatifs, théoriques et pratiques à destination des ménages souhaitant réhabiliter leurs logements.
- Accompagner les personnes âgées et handicapées dans leurs projets, à travers :
  - Un accompagnement adapté à ces personnes (fracture numérique, réticences à engager des démarches administratives paraissant lourdes) ;
  - Une prise en compte des évolutions à venir (Ma Prime Adapt')
  - Un appui sur les acteurs de proximité pour repérer les ménages (CCAS, CIAS, permanences de la MHD...).

Pour les territoires :

- Permettre aux EPCI de travailler de façon resserrée avec la Maison de l'Habitat ;
- Renforcer l'accompagnement des études pré opérationnelles, via l'animation des OPAH, les conventions de renouvellement urbain. Les communes seront accompagnées dans la création ou la révision de leurs opérations d'aménagement programmées, en particulier sur les bonnes pratiques à employer pour assurer la qualité des rénovations réalisées ;
- Permettre l'émergence d'un parc conventionné privé, avec ou sans travaux, pour compléter l'offre locale des territoires.

### 2. Optimiser les financements d'amélioration de l'habitat existant et ajuster les modalités d'aides financières au regard des récentes évolutions des autres partenaires (État, Anah)

- Le Département souhaite maintenir son accompagnement financier à destination des ménages aux revenus modestes, en complétant les aides de l'Anah (mobilisées dans le cadre de la délégation des aides à la pierre), permettant de minimiser le reste à charge des bénéficiaires les plus modestes ;
- Le Département adaptera ses aides selon les thématiques d'intervention au regard de ses prérogatives et ses priorités (précarité énergétique, personnes âgées – personnes handicapées...)
- Le Département continuera de soutenir les territoires engagés dans des programmes d'animation type OPAH, « Petites Villes de Demain » ou ORT ;
- Poursuivre l'appui financier au dispositif de lutte contre l'habitat indigne pour favoriser la réhabilitation du parc existant indigne occupé et vacant.

## ■ POINTS D'ATTENTION POUR ASSURER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

- Une communication ciblée à destination des différents publics (ménages, propriétaires privés ou bailleurs, EPCI et communes) et sous différentes formes :
  - Via des communications du Département
  - Via des communications de la Maison de l'Habitat du Doubs (flyers, emails, site internet, affiches...)
  - Via un relai des supports de communication et de l'information à l'échelle des EPCI et des communes
- Un accompagnement sur-mesure et suivi dans le temps, de l'ensemble des ménages, pour assurer la réalisation des travaux, quelle que soit leur finalité (rénovation énergétique, adaptation à la perte d'autonomie etc.)

## ■ ACTEURS À ASSOCIER

- EPCI et communes
- Opérateurs de l'habitat privé
- Associations œuvrant pour l'accès au logement
- Maison de l'Habitat du Doubs
- Associations de Maires (AMD / AMRD)
- CCAS / CIAS
- OPTTEER / ORECA

## ■ INDICATEURS ET SUIVI / ANIMATION

- Nombre de logements subventionnés par l'ANAH, propriétaires occupants et bailleurs et par thématique d'intervention ;
- Logements rénovés par territoire, en secteurs programmés (OPAH, PVD...) ;
- Évolution des consommations d'énergie liées au secteur résidentiel des bénéficiaires Anah, et notamment le nombre de sortie de passoires énergétiques ;
- Évolution de la part des ménages en situation de précarité énergétique, et données relatives au Fonds de Solidarité Logement (impayés loyers et impayés énergie), en lien avec le PDALPHPD.

## FICHE-OUTIL 6

### La définition d'un dispositif d'accompagnement des copropriétés

#### ■ POUR QUI ?

- Les habitants du Doubs, propriétaires occupants en copropriété et propriétaires bailleurs ;
- Les collectivités territoriales concernées par la problématique des copropriétés à rénover d'un point de vue thermique, fragiles voire dégradées.

#### ■ CONTEXTE

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, toutes les copropriétés ont l'obligation de se déclarer au registre national des copropriétés. Leur syndic, professionnel ou bénévole, étant chargé d'actualiser chaque année les informations relatives à la tenue de leurs comptes. Ces données sont mises à disposition des services de l'État et des collectivités territoriales en vue d'alimenter les politiques locales de l'habitat en direction du parc privé.

La Direction départementale des territoires, délégation locale de l'Anah, est particulièrement engagée auprès des territoires dans la mise en œuvre d'actions adaptées à cet enjeu, pour développer l'observation du parc en copropriété dit fragile, mais aussi de cibler les secteurs de fragilité pour ensuite adapter les actions publiques. Le registre national constitue ainsi un outil de prévention et d'intervention précoce, en amont d'une dégradation.

Afin d'accompagner un plus large public sur l'amélioration du bâti existant, qu'il s'agisse de rénovation énergétique, d'adaptation du logement à la perte d'autonomie, de développement du conventionnement dans le parc privé, le Département souhaite monter en compétence en renforçant les actions menées auprès des copropriétés du territoire.

Au 31 décembre 2022, le registre national des copropriétés faisait état de 5 277 copropriétés enregistrées dans le département, dont un tiers hors des agglomérations de Besançon et de Montbéliard, et très majoritairement de petites tailles (56% comptent moins de dix lots principaux).

L'accompagnement des copropriétés, et la sensibilisation des propriétaires, occupants ou bailleurs, demeure donc une condition sine qua non de la massification des interventions sur l'habitat privé existant tout en prévenant la dégradation du bâti et en permettant aux habitants de continuer à vivre dans des conditions dignes.

#### ■ ENJEUX ET OBJECTIFS

Chef de file sur l'action sociale et de la lutte contre la précarité énergétique, le Département cherche à compléter son périmètre d'intervention en l'élargissant aux copropriétés présentes sur le territoire. Pour cela, il conviendra de définir les modalités d'une intervention complémentaire avec les actions déjà en place, notamment dans les territoires de Grand Besançon Métropole et de Pays de Montbéliard Agglomération.

Les enjeux d'une telle action concernent :

- L'accompagnement des copropriétés dans l'aide à la décision, en vue de la mise en œuvre opérationnelle de travaux de rénovation énergétique ;
- L'information des acteurs de la copropriété (occupant, bailleur, syndic) afin de prévenir des situations de dégradations à court, moyen ou long termes (désordres techniques, problèmes sociaux dus à des impayés de charges...) ;
- La mise en place d'actions incitatives auprès des copropriétaires, en appui d'initiatives locales.

#### ■ PÉRIMÈTRE D'ACTION

Le PDH soutient les initiatives en matière de rénovation des copropriétés. À ce titre, il s'inscrit dans les principes définis à l'échelle nationale se déclinant autour de deux priorités :

- Prévenir et accompagner les copropriétés en difficulté, et/ou dégradées, dans leur projet de requalification et de restructuration ;
- Accompagner les projets de rénovation afin d'empêcher la dégradation du bâti et permettre aux habitants de continuer à vivre dans des conditions dignes.



## 1. Connaître et prévenir les phénomènes de dégradation

À travers l'action de la Maison de l'Habitat, à l'échelle départementale et dans les territoires, le PDH vise à la fois :

- Une **amélioration de la connaissance** des problématiques rencontrées, en accompagnant les copropriétaires et les syndicats dans les déclarations au registre national et en sensibilisant sur la nécessité de maintenir les informations à jour ;
- Une **exploitation des données du registre**, dans le cadre de l'ODH, pour identifier, à l'échelle du département (en dehors des deux principales agglomérations, déjà engagées dans ce type de démarche) les secteurs et bâtis à enjeux.

## 2. Intervenir auprès des copropriétés nécessitant des interventions sur le bâti

Au même titre que l'habitat individuel, les besoins d'amélioration du bâti sont multiples : rénovation énergétique, adaptation au vieillissement et à la perte d'autonomie, lutte contre l'habitat dégradé et indigne... Mais à l'inverse d'une démarche individuelle, la mise en œuvre d'un programme de travaux se révèle longue et complexe.

Au même titre que les aides dans le diffus, le Département souhaite accompagner le parc collectif dans ses transformations, en mobilisant plusieurs leviers :

- **En développant les actions de communication auprès des syndicats de copropriétés**, pour anticiper les programmes de travaux et les besoins de financement dans le cadre de la délégation des aides à la pierre ;
- **En participant à la visibilité des dispositifs financiers existants** auprès des différents publics. Cette action prendra appui sur la Maison de l'Habitat pour relayer les différentes aides déjà existantes : Anah, collectivités territoriales ;
- **En engageant une réflexion sur la mise en place d'une aide financière à l'ingénierie et/ou aux travaux en copropriété**, portée par le Département.

### ■ POINTS D'ATTENTION POUR ASSURER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

- La complémentarité entre les dispositifs déployés aux échelles nationale et locale, entre les aides existantes à l'échelle du Doubs (dispositifs PMA et Grand Besançon, notamment) ;
- La capacité à identifier, capter et accompagner les copropriétés du territoire, clé de voûte de la massification des interventions sur l'habitat privé ;
- L'adaptation des interventions et actions dans les territoires moins denses.

### ■ ACTEURS À ASSOCIER

- EPCI et communes
- MHD
- Opérateurs de l'habitat privé
- Syndicats de copropriété

### ■ INDICATEURS ET SUIVI / ANIMATION

- Évolution du nombre des copropriétés dites fragiles, par territoires ;
- Nombre de projets accompagnés (MHD, Anah) : AMO, juridique, travaux ;
- Nombre de lots d'habitation réhabilités en copropriétés (MPR Copro).

## FICHE-OUTIL 7

# Le soutien aux maîtrises d'ouvrage publiques engagées dans la transition écologique

### ■ POUR QUI ?

- Les bailleurs sociaux
- Les entreprises de construction engagées dans la construction vertueuse
- Les communes et EPCI

### ■ CONTEXTE

Afin d'atteindre les objectifs définis, à chaque échelle territoriale, en matière de transition écologique et énergétique, le Département souhaite aller au-delà des actions de sensibilisation et de soutiens financiers des opérations d'amélioration des bâtis existants.

En effet, le Département promeut et soutient les maîtrises d'ouvrages vertueuses, **engagées dans une transition écologique juste et locale, visant la qualité globale** d'un projet :

- La qualité résidentielle, en lien avec l'évolution des attentes des ménages, en particulier depuis la crise covid : nécessité d'un espace extérieur (balcon, terrasse, jardin, privé ou partagé), luminosité naturelle, isolation renforcée incluant le confort d'été, espaces de vie plus importants, et en lien avec les projets de vie (décohabitation, emménagement, séparation des couples, vieillissement de la population...);
- La qualité environnementale de la conception à la réalisation, en passant par l'emploi de matériaux de haute qualité environnementale (utilisation de matériaux biosourcés, recyclés, développement d'architecture frugale ...) en employant les filières locales (matériaux, artisans...);
- La mixité fonctionnelle : en appréhendant les opérations résidentielles comme projet d'aménagement global, en engageant des réflexions poussées sur l'emplacement adéquat des opérations autour des transports en communs et/ou mobilité douces, en mobilisant en priorité des fonciers dans des enveloppes urbaines identifiées, proches des aménités des centres-bourgs ;
- La mixité sociale et générationnelle, via le développement d'opérations mixtes de tailles différentes, non-standardisées, selon les profils des ménages (en termes de typologies) et leurs ressources (différents statuts d'occupation)

### ■ ENJEUX ET OBJECTIFS

Le Département souhaite ainsi :

- Soutenir les opérations de rénovation du parc public en valorisant les maîtrises d'ouvrages et d'œuvres responsables et engagées dans la qualité (performance énergétique, sobriété foncière, éléments de confort supplémentaires...);
- Contribuer à l'émergence d'un écosystème d'acteurs (opérateurs, entreprises BTP) engagés dans la réhabilitation et la réalisation de programmes résidentiels fondés sur une prise en compte des usages et la recherche de la performance énergétique et climatique ;
- Faire accepter des projets qui pâtissent encore parfois d'une mauvaise image (logements sociaux, logements collectifs), en valorisant la qualité architecturale, environnementale d'opérations innovantes.

### ■ PÉRIMÈTRE D'ACTION

#### 1. Calibrer l'accompagnement des organismes de logement social dans la transformation de leurs offres

- Le Département et l'État souhaitent encourager la réalisation d'opérations en acquisition-amélioration, dans les centres-bourg et cœurs de village. Le maintien par l'État de subventions ciblées, conjugué aux évolutions apportées au règlement d'intervention du Département, doit aboutir à un meilleur équilibre financier de ces opérations. En outre, une réflexion, engagée sous l'égide de l'État et du Département et associant l'ensemble des parties prenantes (maîtres d'ouvrage, collectivités, ABF...), pourra être lancée pour identifier collectivement les freins et opportunités au développement de ce type d'opérations : urbanisme règlementaire, prescriptions urbaines et architecturales, contraintes foncières et bâtimen-taires...

- Les opérations en construction neuve performantes d'un point de vue environnemental et social seront également favorisées, en lien avec les réglementations en vigueur. Les attentes du Département seront affinées en la matière mais s'inscriront dans la dynamique régionale et viseront à encourager, notamment, l'usage de matériaux biosourcés (fibre de bois, béton de chanvre, paille de blé) et les filières locales ;
- Le Département et l'État souhaitent également poursuivre l'amélioration des performances énergétiques et environnementales du parc public existant, dans un souci de maîtrise des charges des locataires. Les interventions sur les logements les plus vétustes et énergivores seront privilégiées (« passoires thermiques » classées « F » et « G »).

## 2. Favoriser la montée en qualité des opérations de construction et de rénovation en structurant l'écosystème local

- En mobilisant et soutenant les filières professionnelles autour de la qualité de la rénovation, en structurant un partenariat permanent avec les représentants et acteurs de la filière, pour présenter les besoins (en développement / en réhabilitation) sur le territoire et examiner les conditions de mobilisation des corps de métier ;
- En mettant en place / relayant des formations pour accompagner la montée en compétences des entreprises dans la construction et la rénovation durable, avec l'appui de la Chambre des métiers et de l'Artisanat ;
- En soutenant les projets de démonstrateurs pédagogiques de rénovation standardisés pour la formation des professionnels ;
- En constituant une base des prix pratiqués par la filière de l'éco-rénovation pour donner des repères partagés à l'ensemble des porteurs de projet.

### ■ POINTS D'ATTENTION POUR ASSURER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

- L'augmentation des prix des matériaux de construction ;
- Un renforcement des réflexions partenariales sur les financements des opérations et sur l'identification des porteurs de projets ;
- Une importance accordée à la qualité des solutions innovantes et à leur intégration dans l'environnement local (insertion urbaine et paysagère, prise en compte des riverains) ;
- Une communication renforcée avec tous les canaux de communication possibles sur les exemples d'opérations vertueuses et les maîtrises d'ouvrages et d'œuvres engagées dans la transition écologique et énergétique.

### ■ ACTEURS À ASSOCIER

- Bailleurs sociaux
- Maison de l'Habitat du Doubs
- CAPEB / FFB
- Entreprises locales de la construction et artisans locaux

### ■ INDICATEURS ET SUIVI / ANIMATION

- Nombre de logements sociaux rénovés et évolution de la répartition des logements en fonction des étiquettes DPE, y compris sortie de passoires énergétiques ;
- Nombre d'opérations d'acquisition-amélioration réalisées dans le département (et nombre de logements créés) ;
- Nombre d'opérations de logement social (et nombre de logements créés) intégrant des matériaux biosourcés.

## Registre 3 : l'information, l'orientation et l'accompagnement des habitants

La condition *sine qua non* pour réaliser les différentes ambitions du Département, est corrélée à la circulation de l'information et au bon accompagnement des différents publics sur l'ensemble du Doubs. Conscient de ces enjeux, le Département a porté le rapprochement de l'ADIL et du CAUE 25 sous une même identité : la Maison de l'Habitat du Doubs. Le Département souhaite renforcer le rôle et le positionnement de la MHD comme porte d'entrée multi-publics de la politique de l'Habitat à l'échelle du Doubs. Pour ce faire, le Département entend développer l'ancrage territorial de la structure en favorisant les partenariats et les relations avec les EPCI mais également en développant de nouvelles permanences de proximité, pour rapprocher le service des ménages.

Le Département souhaite également accompagner la montée en puissance des opérateurs de la MHD pour garantir aux usagers et aux habitants du territoire, un service de qualité sur l'accompagnement des besoins, selon le profil du demandeur (occupant, bailleurs, âge), selon ses ressources mais également selon les missions des opérateurs (expertise spécifique). Dès lors, cet accompagnement sur-mesure permet de fluidifier le parcours des ménages dans l'accès à l'information.

### Les fiches-outils du registre 8

- 8 La Maison de l'Habitat du Doubs, porte d'entrée privilégiée pour informer, orienter et accompagner les Doubiens dans leurs projets résidentiels

## 🔧 FICHE-OUTIL 8

### La Maison de l'Habitat du Doubs, porte d'entrée privilégiée pour informer, orienter et accompagner les Doubiens dans leurs projets résidentiels



#### ■ POUR QUI ?

- Les habitants du Doubs, ancrés et nouvellement arrivés ;
- Les collectivités territoriales

#### ■ CONTEXTE

Le Département a créé la Maison de l'Habitat du Doubs. Celle-ci :

- Regroupe les services et l'expertise de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL) et le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) ancrés de longue date sur le territoire ;
- Elle vise la mise en commun de certains services partagés par les deux entités et une montée en puissance de l'expertise de ces structures à l'échelle départementale.

Ce groupement d'Intérêt Public regroupe en un lieu unique les informations, les ressources et fournit des conseils aux habitants, élus locaux et techniciens des collectivités en matière de logement et d'habitat.

**Quelques chiffres clés** : en 2022, la MHD c'est **14 498 conseils** aux particuliers, **1233 jeunes sensibilisés** au logement, **33 études** pour les collectivités.

#### ■ ENJEUX ET OBJECTIFS

La MHD a pour but de rendre visible et accessible l'action publique en matière d'habitat sur l'ensemble du territoire départemental via l'accompagnement des conseillers et l'amélioration de la lisibilité de tous les dispositifs existants pour en favoriser l'utilisation.

À l'avenir, le Département et la MHD se donnent quatre objectifs :

- Renforcer l'ancrage territorial de la Maison de l'Habitat ;
- Adapter l'accompagnement offert aux ménages en fonction de leur profil et de leurs ressources ;
- Toucher un plus large public à travers une montée en compétence et en charge ;
- Intégrer un chantier CAUE sur l'urbanisme et le changement de modèle du développement résidentiel

Il s'agit de faire de la Maison de l'Habitat du Doubs un lieu de ressources identifiés par l'ensemble des acteurs du territoire.

#### ■ PÉRIMÈTRE D'ACTION

### 1. Renforcer l'ancrage territorial de la Maison de l'Habitat

Plusieurs leviers sont identifiés pour mener à bien cette ambition, en particulier :

- **Le développement des permanences de proximité** (travail d'ores et déjà engagé) dans les lieux ressources implantés dans les territoires (Maison France Services, mairies, ...) pour un meilleur maillage du territoire, et rapprocher le service des usagers ;
- **La participation active des intercommunalités dans le cadre d'une contractualisation entre le Département, les EPCI et la MHD.** La plus grande visibilité et mobilisation de la MHD passera également par une diffusion systématique par les territoires de l'offre de services de la MHD.

### 2. Adapter l'accompagnement offert aux ménages en fonction de leur profil et de leurs ressources

La MDH intervient sur l'ensemble du territoire doubien, pour tous les ménages propriétaires comme locataires, sur différentes thématiques :

- **La rénovation énergétique** (aides financières, juridiques, opérateurs qualifiés, montage des dossiers...) sur les différents systèmes de chauffage, l'isolation du bâtiment, les déperditions énergétiques etc.
- **L'information juridique, financière et fiscale** : relation bailleur / locataire, lutte contre l'habitat indigne et dégradé, accès aux droits et éligibilité aux différentes offres et dispositifs (aides aux travaux sur toutes thématiques, logement social, FSL...), sécurisation des propriétaires bailleurs...

- **Le conseil «au parcours résidentiel»** : demande de logement social, dispositif d'accès abordable à la propriété existant à l'échelle du Doubs et dans les territoires...
- L'accompagnement des ménages les plus en difficultés :
  - À travers une **action de mobilisation des propriétaires bailleurs privés** dans le cadre du plan Logement d'abord (via l'activité de conseils au niveau juridique, fiscaux, financiers) ;
  - Via **une information des ménages sur les aides existantes voire une orientation vers les services sociaux adaptés**. À titre d'exemple, les aides suivantes font l'objet d'une information de la MHD : Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) ou autres (Fonds d'Aide aux jeunes, Fonds Aide Sociale à l'Enfance, Fonds isolés et Fonds insertion)

Cette mission d'accompagnement des habitants du Doubs demeure centrale et a vocation à être renforcée en adaptant davantage :

- La **communication et l'information en fonction des profils de ménages** : jeunes, seniors, familles, éligibles à certains dispositifs en fonction des ressources / non éligibles...
- **L'accompagnement** de premier niveau : en articulation avec les opérateurs de l'habitat privé qui interviennent sur les territoires ;
- Le **repérage des différents publics cibles** : à ce titre, l'ancrage territorial sera précieux pour renforcer le rôle de proximité de la MHD et de ses intervenants.

### 3. Toucher un plus large public à travers une montée en compétence et en charge

Il s'agit pour la MHD d'élargir ses champs d'intervention, à travers une montée en compétence (par exemple : formation des intervenants de la MHD sur les sujets « nouveaux ») et en charge (nombre d'intervenants disponibles pour atteindre l'objectif). Trois thématiques sont à ce jour fléchées prioritairement :

- En premier lieu, la **rénovation des copropriétés**, condition de réussite à la massification des interventions sur l'habitat existant. Il s'agit notamment de renforcer le repérage des copropriétés fragiles ou dégradés en dehors des principales polarités (petites copropriétés, peu de lots, parc diffus), de se doter d'outils d'aide à la structuration des copropriétés (inscription sur le registre en ligne, syndic professionnel, syndic bénévole), de cibler les besoins d'intervention des différentes copropriétés (accompagnement global, individuel des copropriétaires) et des dispositifs idoines, ...
- En second lieu et en parallèle de l'évolution du règlement départemental concernant le logement communal, la **MHD accompagnera les communes sur la dimension gestion locative** des logements communaux ;
- En dernier lieu, dans la continuité de ses missions, la MHD renforcera son intervention relative à la médiation des rapports locatifs (rôle d'intermédiaire neutre rappelant les droits et devoirs de chaque partie en présence).

### 4. Intégrer un chantier CAUE sur l'urbanisme et le changement de modèle du développement résidentiel

Au sein de la MHD, il s'agit de travailler à la création d'un volet spécifiquement dédié à l'urbanisme et les nouveaux paradigmes d'un aménagement résidentiel plus durable, moins consommateur de foncier et parfaitement intégré dans l'environnement adjacent.

Une attention sera particulièrement posée sur :

- La consommation foncière ajustée de chaque opération, en accord avec la Loi Climat et Résilience et l'objectif de zéro artificialisation nette des sols ;
- L'intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions, qu'il s'agisse de densification, de nouvelles constructions (petits collectifs et individuels) et de constructions alternatives ;
- Les modes de construction des opérations : les matériaux utilisés en veillant à l'utilisation de matières biosourcées, écologiques, la provenance de celles-ci en favorisant les matériaux locaux, mais également aux réseaux d'acteurs locaux du secteur de la construction (maçon, charpentiers, architectes, plombier...).

#### ■ POINTS D'ATTENTION POUR ASSURER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

- La définition de supports de communication et d'information adaptée aux différents publics
- L'adhésion des intercommunalités
- Une ingénierie adaptée à la volonté de montée en compétence et en charge

## ■ ACTEURS À ASSOCIER

---

- EPCI et communes
- Maison France Service
- PTRE
- Associations de Maires (AMD / AMRD)
- Action Logement,
- Bailleurs sociaux
- CAF
- Opérateurs Anah
- Procivis de Franche Comté
- UNPI / FNAIM
- Représentants des notaires / banques

## ■ INDICATEURS ET SUIVI / ANIMATION

---

Selon les termes des conventions départementales avec la MHD et l'ADIL, et a minima :

- Nombre de conseils aux particuliers, par thématiques
- Niveau de fréquentation des permanences de proximité
- Nombre de formation organisée auprès des collectivités concernant la gestion locative des logements communaux

## Registre 4 : Le PDH, outil d'animation territoriale et partenariale

Cet axe doit permettre de s'assurer de la mobilisation de moyens pérennes à la mise en œuvre de la politique départementale de l'habitat, déclinée selon les différents enjeux territoriaux locaux, tant dans ses dimensions d'observation que dans l'animation des dispositifs.

Il s'agit de créer les conditions adéquates d'échanges transversaux et constructifs autour des enjeux de l'habitat, par et pour tous les acteurs locaux concernés. Ainsi, le Département souhaite faire de l'Observatoire de l'Habitat, un véritable outil d'aide à la décision politique pour les différents territoires du département.

Au-delà, l'ODH et l'écosystème d'acteurs qui le compose (Département – État, MHD, agences d'urbanisme...) ont vocation à voir leur rayonnement croître à travers l'organisation de rencontres entre acteurs pour favoriser la diffusion d'une culture commune en matière d'habitat.

Enfin, le PDH a vocation à pérenniser les temps de rencontre et de co-construction (séminaire, réunions territoriales avec les EPCI, groupes de travail...) avec les différents partenaires instaurés dans le cadre de sa démarche d'élaboration.

### Les fiches-outils du registre 4

**9** L'Observatoire départemental de l'Habitat, un outil, une triple vocation : connaissance, animation territoriale, aide à la décision politique

**10** Un PDH animé, qui s'adapte au fil de l'eau



## 🔧 FICHES-OUTIL 9

# L'Observatoire départemental de l'Habitat, un outil, une triple vocation : connaissance, animation territoriale, aide à la décision politique

### ■ POUR QUI ?

- Les collectivités territoriales
- Les opérateurs (bailleurs sociaux, promoteurs, associations locales)

### ■ CONTEXTE

Depuis 2008, l'Observatoire départemental de l'Habitat (l'ODH) se déploie sur le département du Doubs et apporte une connaissance sur l'évolution du marché de logement local et de l'habitat, notamment via des notes de conjoncture élaborées par l'ADIL (désormais intégrée à la Maison de l'habitat du Doubs) et les agences d'urbanisme des deux principales agglomérations (ADUPM et AUDAB).

Régulièrement, l'Observatoire met à jour ses travaux sur des thématiques bien spécifiques : vacance résidentielle, marché foncier, accession sociale à la propriété... Il s'agit d'un outil de connaissance pour les territoires –élus et techniciens– sur des sujets qui viennent en complément des études faites par les territoires, agences et partenaires.

### ■ ENJEUX ET OBJECTIFS

Le Département souhaite faire de l'Observatoire, non seulement un outil de connaissance en lui conférant un rôle de **relais d'information principal des études menées sur l'habitat des différents acteurs** (ODH, agences, territoires, partenaires techniques...) et les politiques adjacentes associées (mobilité, transition énergétique ...), mais également en le positionnant comme un **outil d'aide à la décision et un guide** sur ces sujets pour les territoires, en particulier les moins dotés en ingénierie humaine et technique. Pour cela, il doit :

- **Élargir son périmètre d'intervention**, à la fois en intervenant comme producteurs des études traditionnelles qu'ils mènent, en assurant leur mise à jour régulière, mais aussi en menant de nouvelles études sur des sujets complémentaires, à l'écoute des préoccupations des territoires ;
- **Consolider les relations avec les différents partenaires**, membres permanents ou ponctuels, à travers :
  - La mise en place d'une **méthodologie de travail commune** (programmation, éléments de travail à consolider et/ou à investir, données à fournir...),
  - Une **gouvernance partagée** pour y présenter l'avancement et les principaux résultats d'études.
- **Renforcer son rayonnement local** :
  - Diversifier les supports de production (portraits de territoire, études « classiques », newsletter),
  - Organiser des temps d'échanges, physiques ou virtuels, permettant de faire connaître et de valoriser le travail réalisé.

### ■ PÉRIMÈTRE D'ACTION

#### 1. Élargir le périmètre d'intervention de l'ODH

L'Observatoire doit servir d'outil d'information –via la création de contenu et en se faisant le relais d'études créées par les partenaires sur le territoire– et de guide des politiques publiques liées à l'habitat pour les différents territoires du département.

Il s'agit donc de :

- **Pérenniser les études dites « classiques »** investies depuis longtemps par l'ODH pour maintenir son rôle d'observation et d'expertise sur des sujets dédiés : la vacance résidentielle, l'observation des loyers privés et publics, les attributions dans le parc social à l'échelle départementale, les migrations résidentielles, l'analyse de l'adéquation entre les caractéristiques des ménages et des logements ;
- **Actualiser, en version allégée, les portraits de territoires et la synthèse départementale** établis par la MHD et les agences d'urbanisme pour alimenter ce nouveau Plan départemental de l'habitat. Ces données mises à jour auront vocation à alimenter les échanges entre le Département et les territoires, et d'appui pour guider les politiques locales de l'habitat sur les territoires dépourvus d'ingénierie. Les portraits de territoire seront, en outre, complétés par l'exploitation des données d'activités du Dépar-

tement sur des éléments clés : Offre publique financée, logements privés réhabilités sur les différentes thématiques (rénovation thermique, adaptation au vieillissement...), informations relatives aux politiques de solidarités (articulation avec le PDALHPD) ;

- **Centraliser les données et études fournies par les différents partenaires et assurer leur visibilité** en veillant à la bonne remontée d'information pour permettre leur mise à jour régulière ;
- **Produire de nouvelles études**, en investissant de nouvelles thématiques, selon les besoins recensés des territoires et/ou les attentes des membres de l'ODH ;

Il s'agit de faire de l'observatoire un outil de connaissance des stratégies résidentielles locales, partagé entre les territoires et l'organisme mais également de guider les élus sur ces thématiques, en organisant des rencontres, des débats, en explicitant des résultats...

## 2. Consolider les relations avec les différents partenaires pour favoriser l'animation de l'ODH

Afin de renforcer l'impact de l'Observatoire tant dans la production d'études que dans l'organisation d'évènements de restitution de celles-ci ou toute autre démarche relative à l'habitat, une condition sine qua non de réussite concerne le renforcement des relations entre les partenaires.

- **Cadrer le périmètre d'action de l'Observatoire** (partenaires associés, fournisseurs de données, plateformes d'échange, accès aux résultats, calibrage des temps de travail et d'échange et la programmation) et **établir une méthodologie de travail commune et réaliste** ;
- **Définir un programme d'action**, qui peut évoluer au gré des différents besoins recensés, et les différents acteurs concernés ;
- **Élaborer une gouvernance partagée et en préciser les modalités** : organisation de comités techniques et de pilotages (acteurs autour de la table, cadrage du nombre de réunions nécessaires, calendrier, moyens techniques, humains et financiers déployés...) pour y présenter l'avancement et les principaux résultats d'études ;
- **Rechercher des synergies avec l'Observatoire de la consommation de l'Espace**, en faisant le lien avec les démarches portées à l'échelle des intercommunalités (cf. démarche portée par le Pays de Montbéliard et l'ADU), en développant l'observation des friches.

## UN TOUR DE TABLE À GÉOMÉTRIE VARIABLE



### 3. Renforcer le rayonnement local de l'ODH

Pour renforcer le positionnement de l'ODH, valoriser le travail mené, assurer la diffusion de la connaissance et l'explicitation des résultats aux différents publics (habitants, techniciens, élus), il semble nécessaire de **créer différents supports dynamiques de communication**. Pourront ainsi être déployés d'autres modes de communication, à destination d'un public plus large :

- Une lettre de l'ODH : une production brève d'environ quatre pages à intervalles réguliers, présentant des chiffres clés à l'échelle du Doubs, des focus sur des outils existants ou des réalisations intéressantes à valeur d'exemple ;
- Des webinaires proposant des sujets innovants ou des restitutions d'études faites par les partenaires ;
- Des articles à paraître dans la presse locale ou sur les réseaux sociaux (sites de la MHD, du Département, La Presse du Doubs, Est Républicain...) présentant les principaux résultats d'une thématique investie particulièrement

#### ■ POINTS D'ATTENTION POUR ASSURER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

- Le calibrage des temps de réunions (point régulier d'avancement sur l'avancée des travaux) ;
- Le calibrage des travaux à effectuer : une montée en puissance progressive et réaliste au regard de l'ingénierie disponible ;
- L'information et la communication autour des études réalisées afin d'assurer leur diffusion et leur valorisation.

#### ■ ACTEURS À ASSOCIER

- EPCI et communes
- MHD
- ADUPM / AUDAB
- USH BFC
- La plateforme OPTÉER
- Les professionnels de l'immobilier : FPI locale, CECIM, FNAIM
- EPF
- Services presse / communication

#### ■ INDICATEURS ET SUIVI / ANIMATION

- Nombre de réunions entre partenaires
- Nombre de publications créées : newsletter, portraits de territoires, articles parus
- Thématiques abordées

## FICHE-OUTIL 10

### Un PDH animé, qui s'adapte au fil de l'eau

#### ■ POUR QUI ?

- Les collectivités territoriales
- Les communes souhaitant prendre part aux réflexions sur l'aménagement du territoire et les stratégies résidentielles
- Les partenaires techniques réalisant des opérations sur le territoire / opérateurs (bailleurs sociaux, aménageurs, promoteurs...)

#### ■ CONTEXTE

Le Plan départemental de l'habitat est un outil de mise en cohérence des politiques locales de l'habitat et du logement à l'échelle départementale. Il s'agit d'un outil d'échanges et d'accompagnement pour les communes et les EPCI, en particulier sur les territoires ne disposant pas d'ingénierie humaine, technique ou financière suffisante, autour des enjeux de l'habitat, pour chaque territoire identifié.

Élaboré dans une logique de concertation, via les multiples rencontres des différents acteurs sur les territoires (lors d'entretiens, réunions territoriales, séminaires, groupes de travail...), le PDH a pour vocation de faire évoluer la politique d'aide au logement du Département, selon les besoins recensés, les spécificités de chaque territoire et les moyens alloués, en déterminant de grandes orientations pour répondre aux fonctionnements des marchés du logement et de l'hébergement, en assurant leur complémentarité, et en engageant une dynamique partenariale engagée auprès des différents acteurs : territoires, acteurs de la construction, bailleurs sociaux, opérateurs de l'habitat privé, ARS, associations.

#### ■ ENJEUX ET OBJECTIFS

En renforçant l'animation du PDH, en interne mais également avec les partenaires et les territoires, le PDH a pour vocation de :

- **Mobiliser les partenaires et acteurs** de l'habitat, autour de la mise en œuvre des actions du PDH ;
- **Contractualiser avec les territoires** dans une logique d'action concertée et renforcée, tenant compte des spécificités locales ;
- **Pérenniser les instances de suivi et de pilotage** du PDH pour partager l'avancement et le déploiement des orientations, et in fine, les objectifs ;
- **Assurer le suivi** des orientations du PDH et, le cas échéant, ajuster les orientations ;
- **Organiser la communication** sur les dispositifs d'habitat en s'appuyant notamment sur la Maison de l'Habitat du Doubs et sur l'Observatoire de l'Habitat du Doubs afin d'améliorer la lisibilité des actions portées par le Département.

#### ■ PÉRIMÈTRE D'ACTION

### 1. Mettre en place des instances d'animation et de suivi du PDH pour mobiliser les partenaires autour de la démarche, tout au long du déploiement du document

- Un Comité technique réunissant les copilotes, partenaires et EPCI. Selon les orientations, ce comité servira à l'analyse des politiques et actions menées par les différents territoires, analysera les données issues de l'Observatoire de l'Habitat du Doubs (ODH), et dressera un bilan de la mise en œuvre du PDH et des aides déployées par l'État, le Département et les autres délégataires des aides à la pierre ;
- Un Comité de pilotage, co-piloté par le Département et l'État, se réunissant au moins une fois par an pour valider le bilan annuel du PDH.

Ces deux instances pourront être élargies aux partenaires de l'habitat en fonction des enjeux identifiés par les instances de pilotage, en lien avec le contenu du programme d'actions.

## 2. Un PDH mobilisateur et fédérateur, à toutes les échelles géographiques

**Les copilotes souhaitent organiser plusieurs rencontres et évènements au plus près des acteurs du territoire :**

- Des réunions territoriales annuelles auprès de chaque EPCI pour recueillir leurs besoins et leurs attentes (problématiques rencontrées au sein de chaque territoire, besoins spécifiques, parcours résidentiels bloqués) et présentation de l'activité du Département et des politiques départementales.
- Un forum départemental de l'habitat, à mi-parcours du PDH visant à :
  - présenter les études réalisées / en cours donnant un éclairage particulier sur les enjeux de l'habitat à l'échelle du Doubs ;
  - faire travailler les acteurs départementaux de l'habitat ensemble pour renforcer les capacités partenariales à agir pour fluidifier les parcours résidentiels ;
  - maintenir une dynamique partenariale pour faire évoluer au fil de l'eau le PDH et les politiques locales de l'habitat dans leur ensemble.

## 3. Consolider les dispositifs de communication et d'animation autour de la démarche du PDH

Il s'agira de développer le travail de transmission de l'information et de communication autour des politiques de l'habitat et du logement, à destination des élus, des partenaires de l'habitat et du grand public, en s'appuyant notamment sur la Maison de l'Habitat du Doubs et l'Observatoire départemental de l'habitat :

- Par la publication régulière des résultats dans les journaux locaux et sur les réseaux sociaux ;
- Par des temps de partage et de rencontres sur des thématiques spécifiques à l'habitat, ouverts à tous.

### ■ POINTS D'ATTENTION POUR ASSURER L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

- L'organisation en amont des points d'échanges
- L'envoi régulier de supports de présentation et de résultats d'études
- La définition en amont d'indicateurs de suivi des grandes orientations (niveau d'atteinte des objectifs de production de logements adapté par public, évolution des prix de sortie des logements neufs, évolution de la situation des ménages en situation de précarité énergétique...)
- Les moyens techniques pour l'organisation d'évènements (choix d'une date d'organisation, lancement des invitations, salles de réception, vidéoprojecteur, plateforme, etc.) et humains (présence d'un animateur Département et État / présence d'un animateur pour le webinaire, présence d'un conférencier/ expert d'un sujet etc.) pour les différents évènements / présentations

### ■ ACTEURS À ASSOCIER

- Ensemble des acteurs de l'habitat du département

### ■ INDICATEURS ET SUIVI / ANIMATION

- Nombre d'instances partenariales organisées
- Nombre de rencontres : réunions territoriales, forum
- Bilan et évaluation du PDH

# ANNEXE – GLOSSAIRE

**ABF**

Architecte des Bâtiments de France

**ACV**

Action Cœur de Ville

**ADIL**

Agence départementale d'information sur le logement

**ANAH**

Agence nationale de l'habitat

**ANRU**

Agence nationale pour la rénovation urbaine

**CCAS**

Centre communal d'action sociale

**DDT**

Direction départementale des territoires

**ELAN (loi)**

Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

**EPF**

Établissement public foncier

**ETP**

Équivalent temps plein

**INSEE**

Institut national de la statistique et des études économiques

**LLS**

Logement locatif social

**NPNRU**

Nouveau programme national de renouvellement urbain

**OFS**

Office foncier solidaire

**OPAH**

Opération programmée de l'amélioration de l'habitat

**OPAH-CD**

Opération programmée de l'amélioration de l'habitat copropriétés dégradées

**OPAH-RU**

Opération programmée de l'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain

**PDH**

Plan départemental de l'habitat

**PDALHPD**

Plan départemental de l'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées

**PIG**

Programme d'intérêt général

**PLAI**

Prêt locatif aidé d'intégration

**PLH**

Programme local de l'habitat

**PLS**

Prêt locatif social

**PLUI**

Plan local d'urbanisme intercommunal

**PLUI-H**

Plan local d'urbanisme intercommunal, volet habitat

**PLUS**

Prêt locatif à usage social

**PO**

Propriétaire occupant

**PB**

Propriétaire bailleur

**PPPI**

Parc privé potentiellement indigne

**PSLA**

Prêt social location-accession

**PTZ**

Prêt à taux zéro

**PREB**

Plan de rénovation énergétique des bâtiments

**PVD**

Petite ville de demain

**SCoT**

Schéma de cohérence territoriale

**SDAGDV**

Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

**SEM**

Société d'économie mixte

**SRADDET**

Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire

**SRU (loi)**

Solidarité et renouvellement urbains

**SYDED**

Syndicat mixte d'énergies du Doubs

**VEFA**

Vente en l'état futur d'achèvement



