

2023 - 104

Département du Doubs
Canton de Besançon 2
Commune de

SERRE LES SAPINS

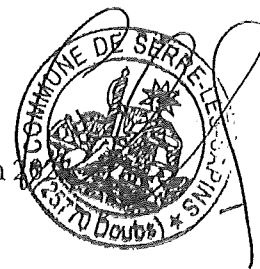
25770

Tel : 03 81 59 06 11

Fax : 03 81 59 91 41

e.mail : mairie.serre.les.sapins@orange.fr

Serre les Sapins, Mardi 13 Juin 2023



PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 JUIIN 2023

Sur convocation du 6 JUIIN 2023, le Conseil Municipal s'est réuni à la Mairie de SERRE LES SAPINS le lundi 12 juin 2023 à 18h30, sous la Présidence de Monsieur Gabriel BAULIEU, Maire.

Présents :

Mesdames: V. BRIOT – K.AUBRY – F.FARUCH - V.GENTILE — C.HUART
Messieurs : K.ALAVOINE – G.BAULIEU – J.CUENOT – P.LECLERC – JF.MONET – E.SALVADO

Excusés ayant donné pouvoir :

Madame E.GUILBAUD ayant donné pouvoir à Madame F.FARUCH
Monsieur S.FHIMA ayant donné pouvoir à Monsieur JF.MONET
Monsieur PE.BILLOT ayant donné pouvoir à Madame V. BRIOT

Excusées:

Mesdames D.SIRON et V.MARQUIS

Absents:

Madame L.POUPEE
Messieurs P.FABRE et F.BADOZ

Secrétaire de séance :

Madame Corinne HUART

ORDRE DU JOUR DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12/06/2023 à 18h30

1. **Approbation du Compte-rendu du dernier Conseil Municipal**
2. ***Débat autour du PADD***
3. **Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2029**
4. **Questions diverses**

2023 - 105



1. Approbation du Compte-rendu du dernier Conseil Municipal

Le procès-verbal de la dernière séance du Conseil Municipal en date du 9 mai 2023 est soumis à l'approbation des membres. Ils sont invités à faire savoir s'ils ont des observations particulières à formuler sur ce document.

Les membres du Conseil Municipal approuvent à l'unanimité le procès-verbal de leur dernière séance en date du 9 mai 2023.

2. Débat autour du PADD

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES Avis du Conseil Municipal de SERRE LES SAPINS

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Aurélien LAROPPE Vice-Président de GBM en charge de l'urbanisme, qu'il tient à remercier sincèrement pour être venu à la rencontre de la commune, et pour la qualité de son exposé clair et utile tant sur les aspects de forme, que sur les aspects de fond, qu'ils soient relatifs au contenu du PADD, ou qu'ils soient liés à la démarche d'élaboration du PLUi et plus particulièrement à la rédaction et au caractère stratégique du PADD,

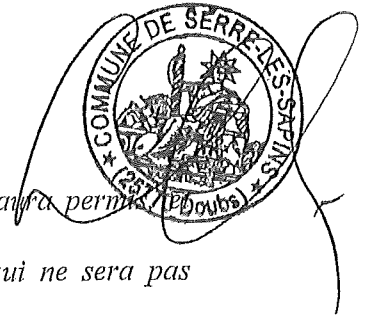
Après avoir découvert la brève vidéo pédagogique relative au PLUi, vidéo qui insiste particulièrement sur le caractère stratégique du PADD,

Et après avoir pris connaissance du projet de PADD (document de travail) tel qu'il a été transmis aux Communes de GBM,

Totalement imprégné qu'il est de l'aménagement du territoire de la Commune de Serre les Sapins, réalisé dans le cadre et au service de la stratégie intercommunale de Grand Besançon :

- *Pour développer l'activité économique en accueillant environ 80 entreprises porteuse d'environ 500 emplois ;*
- *Pour développer l'habitat et accueillir de nouvelles populations et cela conformément, aux prescriptions de densification du SCOT, à la souhaitable mixité sociale, à la nécessaire répartition de l'habitat social sur tout le territoire communautaire y compris pour reconstituer l'offre réduite par la déconstruction d'immeubles sur Besançon (Brûlard et Planoise),*

et cela dans des démarches volontaristes (ZAC) de plus en plus économes en foncier, quoique conséquentes (25 hectares affectés aux zones d'activités EURESPACE et 14.5 hectares affectés à la ZAC urbaine des Epenottes Champ François qui accueille 175 logements sur la surface restant après création des voiries et d'une zone de loisirs), tout ceci démontrant l'utilité de la consommation responsable d'espaces agricoles et naturels dont le ralentissement en cours doit être renforcé en application de la Loi Climat et Résilience.



- 1° - Souligne l'importance et l'intérêt du travail réalisé, surtout lorsqu'il aura permis (Pbouts) suscité, un intérêt participatif de tous les élus ;
- 2° - Mais n'approuve ce document qu'en tant que document de travail (qui ne sera pas opposable)
 - Qui souffre encore d'insuffisances et de défauts d'affirmation d'éléments stratégiques essentiels qui nécessiteront un nouvel approfondissement et des remaniements notoires avant d'aboutir à un document qui pourra faire largement consensus
 - Et qui doit être absolument complété par des éléments de gouvernance de nature à assurer qu'il y aura parfaite harmonie entre ce qu'on dit (ou écrit) et ce qu'on fait (appliquer l'adage « Faire ce qu'on dit, et dire ce qu'on fait ») ;
- 3° - Ainsi, le Conseil Municipal met-il en garde à l'égard de quelque effet juridique immédiat que pourrait avoir le PADD dans sa forme de document de travail actuelle.

Et, parmi tous les éléments qui devront modifier et/ou enrichir ce document de travail, le Conseil Municipal tient à en souligner plus particulièrement quelques-uns :

3.1 – Préalable formel :

Alors que le PLUi est en cours d'élaboration, il est indispensable de rappeler que le droit des sols, jusqu'au jour de l'entrée en vigueur du PLUi, est gouverné par le SCOT de 2011 et par les PLU approuvés en conformité avec le SCOT.

Ce rappel formel est rendu nécessaire par les objections, interrogations, ou remises en cause couramment exprimées à l'égard de nombreux dossiers de construction ou d'aménagement dont le plus symbolique a sans doute été celui de l'ouverture d'une zone d'activité économiques et commerciales à Pirey, ouverture conforme au PLU en vigueur.

Il est donc indispensable d'affirmer au sein de GBM, à l'adresse des services, et à l'adresse de l'Exécutif, que le SCOT et les PLU, outre le fait qu'ils ont été élaborés avec beaucoup de sérieux après de nombreuses études et concertations, sont les seuls documents fixant le droit des sols, qui n'a pas à être soumis à interprétation subjective.

Ces documents, et leurs dispositions, doivent être appliqués !

3.2 – Est-ce qu'on ne se trompe pas d'urgence ?

Comme dans tous les territoires, le SCOT de notre territoire, et le PLUi de GBM, voient leurs démarches de révision ou d'élaboration s'inscrire dans le calendrier fixé par la loi climat et résilience (calendrier qui - en plus – fait encore débat au sein du Parlement).

Ce calendrier fixe les limites suivantes pour l'approbation des documents qui « s'emboîtent » les uns dans les autres :

- . SRADDET : 22 février 2024
- . SCOT : 22 août 2026
- . PLU ou PLUi : 22 août 2027

A la lecture de ce calendrier, il apparaît à la fois étrange et présomptueux d'affirmer qu'il sera nécessaire d'approuver le PLUi avant la fin de l'année 2025 ! Tout au plus peut-il s'agir d'un souhait suspendu à la fois à l'état d'avancement des autres documents (SRADDET et SCOT), et au degré de consensus qui se dégagera alors sur les documents du PLUi finalisés dans l'urgence, souhait gouverné par la volonté de répondre au calendrier de la loi avant 2027 alors que les élections municipales et communautaires sont programmées pour mars 2026..

2023 - 107



Par contre, une urgence réelle est par trop délaissée.

En effet, le calendrier de mise en application progressive du ZAN établi par la loi climat et résilience et ses textes d'application, court depuis le 22 août 2021 !

Ce décompte du temps et des hectares aurait dû conduire aussitôt à nous activer à l'égard de deux urgences opérationnelles capitales :

- *Travailler d'arrache-pied à l'élaboration immédiate de doctrines opérationnelles concevant de nouvelles manières d'urbaniser, et de nouvelles manières de réaliser le développement économique (pour savoir densifier), et cela dans une intense concertation avec tous les acteurs concernés pour que ces doctrines soient co-construites et fassent consensus. Il serait en effet illusoire de vouloir imposer de telles règles dont s'affranchiront plus aisément certains territoires proches du nôtre !!*
- *Mettre en place formellement un observatoire des surfaces urbanisables et de leurs consommations annuelles avec partage continu de ces données avec tous les acteurs concernés afin – ensemble – de terminer chaque fin de période fixée par la loi dans le cœur de cible.*

A l'égard du ZAN, GBM doit affirmer que son pilotage sur notre territoire se fera selon une règle simple « la loi, toute la loi, rien que la loi » !... sans objecter, car c'est une évidence, que la mise en œuvre progressive du ZAN conduira à consommer (certes de moins en moins) des espaces agricoles et/ou naturels !

3.3 – Parmi d'autres : différents thèmes doivent absolument être repris et reformulés dans le PADD :

3.3.1 – Ainsi affirme-t-on vouloir asseoir le positionnement de Grand Besançon Métropole dans son Grand Territoire, en omettant d'intégrer une vraie carte (pas un schéma incertain) plaçant GBM au sein des territoires français et limitrophes.

Cette carte devant souligner tous les axes de communication stratégiques qui relient et relieront GBM à tous ses voisins.

Cette carte doit être une carte comportant les axes de communications stratégiques à la fois routiers et ferroviaires !!!

... dont évidemment la RN57 !...

Carte complétée par le commentaire indispensable exprimant les nécessités et nos volontés grand-bisontines !

3.3.2 – Ainsi affirme-t-on vouloir mettre en place les conditions d'un développement économique attractif, prospère et résilient, en reprenant seulement le contenu de la délibération tronquée relative au schéma de développement des zones d'activités.

A cet égard, le PADD doit – au moins – s'agissant des décisions prises, faire état certes, des deux volets du schéma de développement (les 71 et les 19ha), mais aussi faire état des zones en cours d'aménagement qui - étrangement - ne feraient pas partie du schéma, sans « omettre l'omission » afin de « couvrir le flanc plateau » du dispositif



économique de GBM en ajoutant au schéma la zone du NORET2 sur la commune Mamirolle.

De même devrait-il être affirmé dans le PADD que, dans le prolongement de l'existant et en cohérence avec le Soutien à l'enseignement supérieur et à la recherche, GBM se donnera les moyens en matière de développement économique de répondre – sur son territoire – à toutes les demandes et à tous les besoins que cela soit constitué de « grandes demandes » (type ANTOLIN ou autres) ou des « demandes spécialisées » et tout particulièrement pour accompagner l'industrialisation des créations issues du territoire !

3.3.3 - Conforter et développer les activités forestières :

- Structurer la filière forestière;
- Accompagner les projets de desserte et de places de stockage pour une meilleure cohabitation exploitants, usagers et promeneurs ;
- Privilégier le développement du bois énergie au sein de Grand Besançon pour les réseaux de chaleur, et cela en plus du bois d'œuvre, ...

3.3.4 - Protéger TOUS les points d'eau et non pas seulement ceux qui jouent un rôle majeur.

3.3.5 - Favoriser l'installation des commerces et des services de proximité (alimentation et santé tout particulièrement) et cela de manière telle que la proximité soit une réalité partant même si en fonction de la densité urbaine cette proximité passe par la marche, par les modes doux, par les transports en commun, et par la voiture en périphérie et en milieu rural, cette proximité devant être analysée avec pertinence et ne passant pas nécessairement par les cœurs de village s'ils ne sont pas adaptés.

3.4 – Il ne peut être question de PADD sans évoquer la gouvernance de l'urbanisation du territoire (Habitat et développement économique).

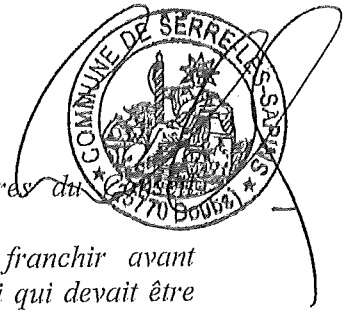
Evoquées plus haut, les difficultés sont fréquentes, les délais sont longs, etc...

Il est temps que pour le pilotage des services, et pour la conduite des opérations (rencontres avec les bâtisseurs, aménageurs, chefs d'entreprises, etc...) il est vraiment temps que le principe du « tout collectif » dont on se prévaut souvent au sein de GBM, soit effectivement mis en œuvre pour tout ce qui touche à l'urbanisme. A cet égard, ce qui est nécessaire existe, il faut et il suffit que le Comité PLUi (réaménagé conformément à la charte de Gouvernance) associant systématiquement les VP et CCD en charge de l'habitat et du développement économique, constitue le collectif en charge effectivement et constamment de la gestion (stade avis) de tous les dossiers !...

3.5 – Enfin, dans le droit fil du « discours de la méthode PLUi » tenu par le Vice-Président compétent, il est indispensable que soit affirmé dans un préambule politique riche de sens que :

- le PLUi, c'est la mise en œuvre du projet de territoire ;
- Si le PLUi est intercommunal, sa déclinaison locale sera d'abord l'affaire des communes ;
- Le PLUi ne sera approuvé que s'il est approuvé par l'ensemble des Conseils Municipaux. Si l'un des Conseils Municipaux donne un avis défavorable, le PLUi ne

2023 - 109



pourra ensuite être approuvé qu'à la majorité des 2/3 des membres du Communautaire

- Sans omettre de rappeler expressément toutes les étapes à franchir avant l'approbation du PLUi, et que le PADD (qui sera opposable) sera celui qui devait être approuvé en juin 2024.

3. Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2029

Par délibération n° 2023/006465 du Conseil Communautaire du 13 avril 2023, la Communauté Urbaine de Grand Besançon Métropole a arrêté son projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2024-2029.

Avec l'élaboration de ce septième PLH, elle se dote d'un outil de planification et de définition d'une stratégie d'action en matière de politique locale de l'habitat, qui se décline à l'échelle des 68 communes qui composent la Communauté Urbaine de Grand Besançon Métropole (GBM). Ce document-cadre vise à répondre aux besoins en logements de tout le territoire et à assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Il indique les moyens qui seront mis en œuvre pour parvenir aux objectifs et aux principes qu'il a fixés.

Le projet de PLH est le résultat d'une démarche partenariale ayant associé toutes les communes membres de GBM, les services de l'État et acteurs locaux de l'habitat depuis 2020, année du début de la mission d'étude confiée après consultation au groupement d'étude piloté par Guy Taieb Conseil.

Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, le projet de PLH se compose ainsi :

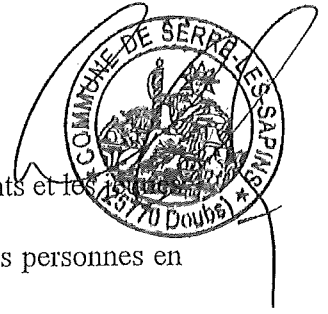
- un diagnostic qui analyse le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat à l'échelle de l'ensemble du territoire de GBM;
- des orientations stratégiques, proposées dans le cadre d'un scénario de peuplement territorialisé, qui définissent les objectifs prioritaires et les principes de la politique locale de l'habitat que compte mener la Communauté Urbaine de Grand Besançon Métropole. Elles sont au nombre de 4 :

- Axe 1 : Recréer des parcours résidentiels complets,
- Axe 2 : Réinvestir le parc existant,
- Axe 3 : Intégrer l'habitat dans son environnement, et renforcer l'articulation entre les projets de territoires et les outils,
- Axe 4 : Renforcer la capacité d'ingénierie de GBM.

- un programme d'actions, qui décline les objectifs en 15 actions à mener durant les six prochaines années, dans l'objectif d'améliorer les réponses en termes d'offre de logement et en hébergement des habitants, actuels et futurs, de l'agglomération de GBM.

Ce programme se décompose ainsi :

- 1 : Soutenir le développement d'une offre accessible, en faveur d'une meilleure mixité sociale et territoriale



- 2 : Restructurer et étoffer les solutions de logements pour les jeunes, les étudiants et les apprentis
- 3 : Encourager l'innovation dans le logement pour les seniors autonomes et les personnes en situation de dépendance (dont handicap)
- 4 : Développer une offre complémentaire pour les publics les plus précaires et favoriser l'accompagnement social
- 5 : Assurer l'accueil des Gens du Voyage par la mise en place d'équipements dédiés
- 6 : Réinvestir le parc ancien et vacant
- 7 : Contribuer à l'atteinte de l'objectif de transition énergétique
- 8 : Accompagner le parc en copropriétés
- 9 : Poursuivre la lutte contre le mal-logement
- 10 : Définir un cadre de construction et d'échanges avec les opérateurs
- 11 : Assurer la transition vers un mode de production privilégiant les cœurs de bourg et centre-villes
- 12 : Renforcer l'action foncière de maîtrise publique pour la maîtrise des programmes et des prix
- 13 : Renforcer le rôle de chef de file de l'habitat
- 14 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier
- 15 : Animer et coordonner la politique de l'habitat.

La mise en œuvre du programme d'actions, vise à permettre sur une période de 6 ans, d'atteindre une population intercommunale en phase avec les objectifs du SCOT de l'agglomération bisontine en révision, à savoir une croissance démographique de 790 habitants par an pour le territoire de GBM.

Ce scénario de peuplement retenu est un scénario basé sur une attractivité résidentielle consolidée, et doit permettre de produire un total de 900 logements par an, dont 30 en reconquête de logements vacants.

Il doit également proposer une programmation chiffrée et territorialisée de la production de logements locatifs sociaux.

Pour la commune de SERRE LES SAPINS les objectifs de production sont les suivants:

- Production annuelle pour la commune de SERRE LES SAPINS : objectif de 110 sur la période 2024-2029 (soit environ 18.3 par an)
- Dont production neuve de logements sociaux (PLAI, PLUS, PSLA) : objectif de 33.

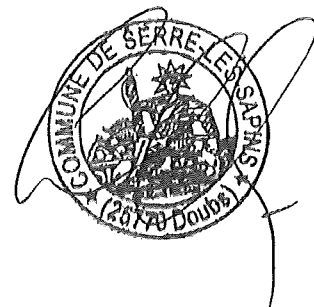
VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles R. 302-1, R 302-1-1 à R. 302-1-4 et les articles R. 302-9 à R.302-13, portant sur la procédure de validation du PLH, VU le décret n°2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux Programmes Locaux de l'Habitat, VU la délibération n°2023/006465 du Conseil Communautaire du 13 avril 2023, arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat,

CONSIDERANT la nécessité d'émettre un avis sur le projet de PLH de la communauté urbaine de Grand Besançon Métropole dans les deux mois suivant sa transmission,

Le Conseil Municipal, ayant délibéré, émet un avis favorable par 13 voix pour et une abstention sur le projet de PLH tel qu'arrêté par le Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine de Grand Besançon Métropole le 13 avril 2023 et ci-annexé.

Annexe

2023 - 111



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2029 1ER ARRET RESUME

Présentation Conseil Communautaire du 13 avril 2023

Commission 3
Cohésion et Solidarité, Habitat, Logement et Contrat de Ville

2023 - 112



Arrêt du projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2029 de Grand Besançon Métropole avant lancement de la phase de consultation

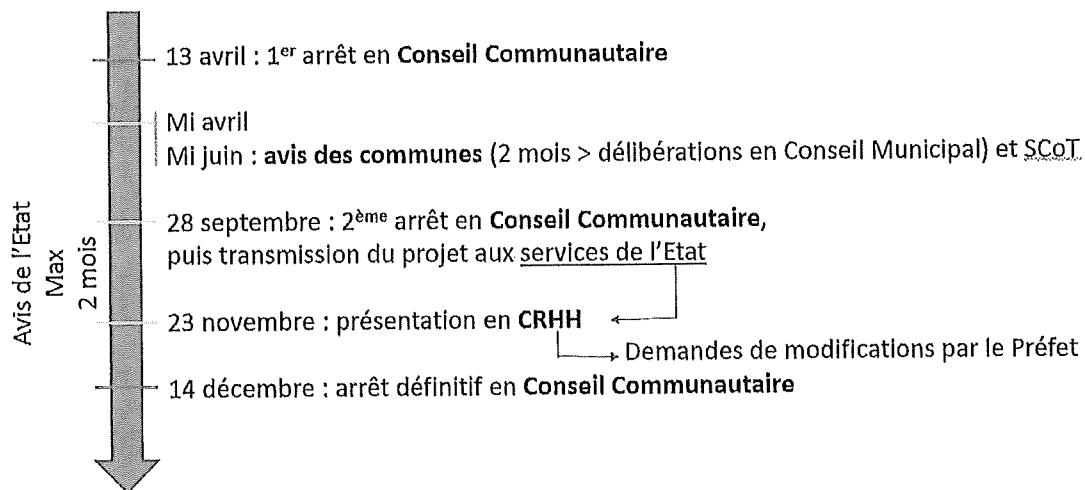
Le précédent Programme Local de l'Habitat (PLH) de Grand Besançon Métropole a été approuvé par délibération du Conseil de Communauté du 16 décembre 2013 pour une durée de 6 ans, et prorogé pour une durée de 2 ans. **Depuis le 17 décembre 2021, Grand Besançon Métropole ne dispose plus de PLH exécutoire** mais il vise une adoption définitive de son nouveau programme en décembre 2023, à l'issue de la phase de consultation des communes, du SMSCoT puis de l'Etat et du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Le PLH a pour objectif de répondre aux besoins des habitants en termes de logements et d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre entre les 68 communes de l'agglomération.

Son élaboration a été réalisée par les services de Grand Besançon Métropole avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Besançon (AudaB) et d'un groupement de prestataires conduit par Guy Taieb Conseil, dans le calendrier suivant :

- Lancement de la démarche par délibération du Conseil de Communauté : 27 juin 2019
- Evaluation et bilan du PLH 2013-2019 : juillet et novembre 2020
- Diagnostic : mai 2021
- Orientations et enjeux : juin 2021
- Programme d'actions : mars 2023
- Arrêt du projet de PLH par délibération du Conseil de Communauté : 13 avril 2023

Le projet de PLH sera soumis pour avis au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) le 23 novembre avant son adoption par GBM le 14 décembre en Conseil communautaire du 14 décembre 2023. Un avis est formulé par le CRHH dans un délai réglementaire de 2 mois. Cet avis est transmis au préfet de département concerné qui rend son avis dans le mois suivant, pour transmission à l'EPCI. Selon les dispositions de l'article L302-2 du CCH, l'EPCI doit obligatoirement tenir compte de l'avis du préfet et apporter les modifications nécessaires si l'avis contient des réserves



Le rapport présenté en Conseil communautaire du 13 avril 2023 constitue le premier arrêt du PLH qui sera soumis pour avis aux communes et au Syndicat du SCoT de l'agglomération bisontine. Il s'articule autour d'une évaluation - bilan du PLH 2013-2019 de Grand Besançon Métropole, puis du projet de PLH portant sur la période 2024-2029, composé d'un diagnostic, du document d'orientation et du programme d'actions.

2023 - 113



I - BILAN ET EVALUATION DU PLH 2013-2019

Produire 1 200 logements par an

La territorialisation des objectifs de production de logements a permis de les intégrer dans les documents d'urbanisme des communes. Mais, en raison notamment d'un manque de stratégie foncière intercommunale, **le rythme annuel moyen prévu dans le PLH n'a pas été atteint** (75 % de réalisation environ). La répartition territoriale n'a pas non plus été réalisée : la ville centre et les bourgs relais n'ont pas atteint leur objectif, les autres communes présentent un bilan inégal, positif ou négatif.

Produire des logements aidés

L'objectif de production de **logements locatifs publics et conventionnés a globalement été dépassé** (121 %). Mais la territorialisation souhaitée n'a pas été respectée : alors que les objectifs ont été fortement dépassés dans la ville centre (156 %), ils sont restés sous-réalisés dans les autres communes. Les acteurs mentionnent notamment des pratiques de « saupoudrage » des objectifs, ainsi qu'un coût élevé du foncier et une absence de stratégie foncière comme des freins à leur réalisation.

Agir sur le parc existant

Les réhabilitations du parc public et privé se sont inscrites dans plusieurs dispositifs complémentaires : aides à la pierre, dispositifs d'aides financières sur fonds propres GBM, NPNRU, OPAH, permis de louer, POPAC, etc. **Ces dispositifs ont rencontré des résultats mitigés** : alors que les objectifs ont été dépassés dans le parc privé (succès d'AAPEL et PAMELA), ils n'ont pas été atteints dans le parc public. L'enjeu de rénovation reste important au regard des objectifs fixés dans le PCAET.

Répondre aux besoins des publics spécifiques

Des besoins en petites typologies à des niveaux abordables étaient et restent nécessaires pour répondre à une demande des publics spécifiques très modestes : personnes âgées, jeunes, publics spécifiques. Dans le parc public, les acteurs ont veillé à maintenir une offre suffisante dans cette typologie. Par ailleurs, des solutions ont été recherchées par le conventionnement dans le parc privé. Cette démarche a été coordonnée avec le dispositif Action cœur de ville.

Grand Besançon Métropole s'est saisi tardivement de la question de l'accueil et de l'habitat des gens du voyage. S'il a cherché à se mettre en conformité avec le schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2021-2026, il a très peu réalisé ses obligations sur le schéma précédent (réalisation d'un terrain familial à Besançon pour douze attendus).

Favoriser la mise en œuvre et évaluer

La traduction du PLH dans les documents communaux dépend de la cohérence et de la parfaite compatibilité du PLH avec les documents hiérarchiquement supérieurs. Sans cela, les latitudes laissées à la libre interprétation des acteurs peuvent amener des écarts entre les objectifs, leur transcription et leur réalisation.

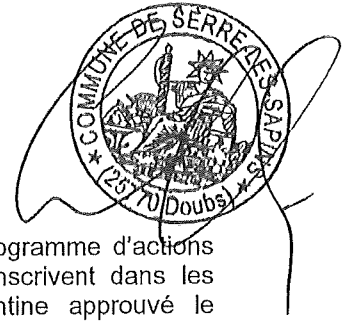
Une mobilisation et un approfondissement des échanges entre les instances de décisions (SCoT, PLH, PLUI) dans le cadre des révisions des armatures pourront être une clé de réponse à ces enjeux.

Au-delà de l'organisation interne à Grand Besançon Métropole, une mobilisation des acteurs (publics et privés) peut permettre d'autres pistes d'intervention et d'action pour le PLH.

II - DIAGNOSTIC

Les éléments saillants qui ressortent du diagnostic territorial sont les suivants :

- Le marché s'est développé en troisième couronne dans les EPCI limitrophes du Grand Besançon, où l'attractivité de l'aire urbaine de Besançon s'exprime plus fortement.
- Les besoins en logements endogènes sont importants, le territoire y répond de plus en plus difficilement compte tenu de l'évolution des prix et des caractéristiques de l'offre.
- Trop monotypée, la production de logements (notamment en investissement locatif sur la ville centre et pavillons de plein pied ailleurs...) n'a pas permis un maintien des familles actives avec enfants à l'échelle du Grand Besançon.
- Dans le Grand Besançon, la production de logements marque une baisse depuis l'arrêt du Pinel et l'augmentation constatée des prix du foncier.
- Une offre neuve en Pinel a fortement concurrencé le parc locatif ancien, ce qui a contribué à développer de la vacance sur le centre-ville de Besançon.



III - LES ENJEUX ET ORIENTATIONS DU PROCHAIN PLH 2024-2029

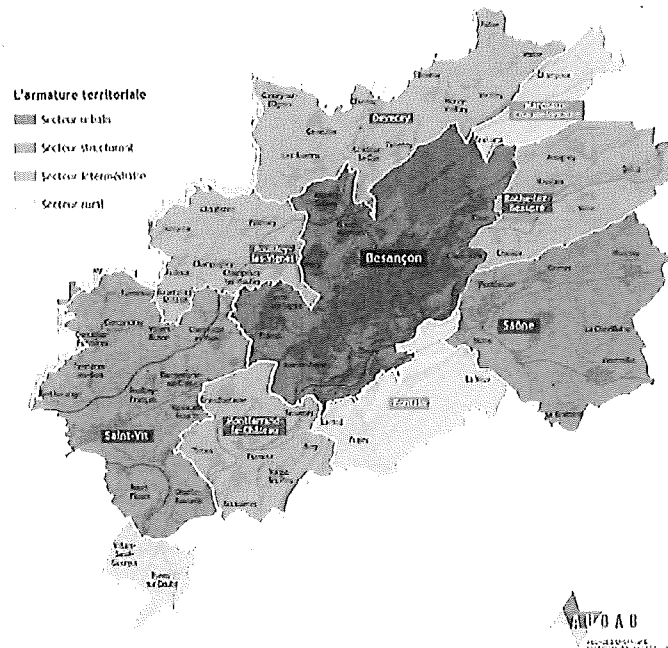
Les orientations du prochain PLH 2024-2029 et sa traduction à travers son programme d'actions répondent aux principes énoncés dans le cadre réglementaire national et s'inscrivent dans les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération bisontine approuvé le 14 décembre 2011 (mise en compatibilité obligatoire du PLH avec le SCoT), tout en tenant compte des évolutions apportées dans le cadre de sa révision (adoption envisagée en 2025), le Projet de Territoire de GBM, le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du Doubs (PDALPD), le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage 2021-2026 et le Plan Climat Energie Territorial de GBM. Les objectifs du prochain PLH 2024-2029 s'articulent également avec les différents projets et politiques soutenus par GBM.

Au vu des résultats de l'évaluation et du bilan du précédent PLH, mais aussi en fonction du diagnostic relatif au fonctionnement du marché local du logement et aux conditions d'habitat, 5 familles d'enjeux ont été mis en exergue :

III-a. Enjeux relatifs à la production de logements

Etablir une stratégie d'équilibre de la construction entre les différents secteurs et polarités de GBM : les territoires disposant d'aménités urbaines ou ayant vocation à les densifier sont prioritairement celles où se concentrera le plus la dynamique de concentration de logements. Il s'agit de la ville centre (Besançon), des communes qui structurent les bassins de proximité structurants (Saint-Vit et Saône) ou intermédiaires (Pouilley-les-Vignes, Devecey, Montferrand-le-Château, Roche-lez-Beaupré).

TERRITORIALISATION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION PLH 2024-2029



Faire évoluer la manière dont on produit du logement, en intégrant progressivement des exigences qualitatives et les budgets des ménages.

Anticiper la transition liée à la modification de la production foncière qui s'engage et le passage de la production extensive à une production plus intégrée au tissu urbain existant, tout en disposant de fonciers à prix accessibles. Un PLH en phase de transition, avant adoption du PLU_i envisagée en 2025, qui doit initier l'évolution des pratiques et les modes de faire et amorcer l'atterrissage des coups partis, des projets déjà engagés et qui vont se réaliser sur 2 PLH.

Soutenir les actions en faveur de l'adaptation des logements à la perte d'autonomie.

2023 - 115



III-b. Enjeux relatifs au parc existant

Etablir une programmation associant production neuve et remobilisation du parc vacant.
Favoriser le passage à l'opérationnel dans des opérations complexes en centre ancien et centre bourg (parc indigne, parc vacant, friches...).

Accompagner les ménages dans la rénovation et l'adaptation de leur logement, dans la continuité de la dynamique enclenchée, en assurant une meilleure communication autour des aides et des dispositifs.
Poursuivre la rénovation et l'adaptation du parc social et évaluer la portée des aides.
Anticiper les effets liés à la vente des logements sociaux (devenir des copropriétés, impact pour les communes...).

III-c. Enjeux relatifs au parc social

Renforcer le rééquilibrage de l'offre sociale en dehors de la ville centre et en-dehors des QPV, notamment à travers le choix des sites de reconstitution du NPNRU.
Accompagner le développement d'une offre de petite typologie, dont en PLAI en-dehors de Besançon en prenant en compte les coûts indirects pour les ménages (accessibilité, coût des services...).

Soutenir les communes dans leur volonté de développer une offre en logements communaux et en logements conventionnés (ingénierie, aide financière...).

III-d. Enjeux relatifs au logement des jeunes et des personnes âgées

Restructurer l'offre en structure dédiée dans l'existant.
Veiller à l'adéquation entre les niveaux de loyer et les niveaux de revenus des jeunes.
Travailler avec les communes et les opérateurs pour le développement de projet d'habitat intergénérationnel.

III-e. Enjeux relatifs au peuplement

Renforcer l'attractivité envers les familles qui quittent l'agglomération tout en continuant d'y travailler, en produisant une offre de qualité et abordable.
Tendre vers un équilibre de peuplement entre la ville centre qui dispose de moins en moins de familles et les communes du reste de l'agglomération qui ont de plus en plus de besoins émanant de petits ménages (jeunes et personnes âgées).
Offrir un logement bien situé aux jeunes diplômés pour les accompagner vers un premier emploi.
Maintenir le dynamisme économique du territoire et la réponse aux besoins en logements des salariés dans un cadre de vie de qualité.

Les orientations, au nombre de quatre, découlent de ces enjeux identifiés et trouvent leur opérationnalité dans 15 fiches actions :

- **Recréer des parcours résidentiels complets**
- **Réinvestir le parc existant**
- **Intégrer l'habitat dans son environnement et l'approche foncière**
- **Renforcer la capacité d'ingénierie de Grand Besançon Métropole**

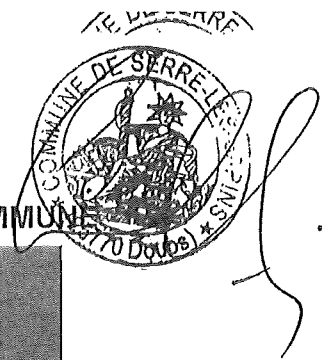
IV - Programme d'Actions du prochain PLH 2024-2029

Le programme d'action du PLH s'articule autour de 15 fiches actions portant sur les 4 orientations précédemment citées. Elles proposent des modalités qui permettront notamment d'atteindre les objectifs quantitatifs et d'en décliner les attendus qualitatifs.

Les enjeux relatifs au peuplement s'appuient sur un objectif de production fixé à 900 logements par an sur les 6 prochaines années, tous logements confondus, dont la moitié au moins sera réalisée à Besançon. Ces objectifs sont précisés commune par commune.

La répartition des objectifs entre communes a été établie sur la base de l'armature urbaine du SCoT ainsi que plusieurs autres critères, dont la capacité foncière des communes dans les 6 prochaines années, le volume et l'évolution démographiques, la volonté et la capacité des communes de se développer à court terme (écoles, stations d'assainissement des eaux usées...), la dynamique démontrée en la matière au cours du précédent PLH...

2023.116



REPARTITION DES OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR COMMUNE

Communes	PLH 2024-2029		Audeux	7		
Amaugney	35	207	Champagny	11	171	
Chaléze	14		Champvans-les-Moulins	15		
Deluz	10		Chauceanne	16		
Novillars	30		Mazevallies-le-Salin	5		
Roche-lez-Beaupré	96		Noironne	7		
Vaire	22		Polousey	50		
Braillans	15		Pouilley-les-Vignes	60		406
Champoux	2	Chemaudin-et-Vaux	50			
Marchaux-Chaudef	30	Dannemarie-sur-Crête	60			
Bonnay	12	Cexelle-Routelle	14			
Châtillon-le-Duc	60	Pouilley-Français	35			
Chevroz	4	Roset-Fluans	25			
Cussey-sur-l'Ognon	42	Saint-Vit	202			
Devecey	78	Velezmes-Essarts	20	60		
Geneuille	78	Byans-sur-Doubs	50			
Les Auxons	83	393	Villars-Saint-Georges	10	373	
Mérey-Vieilley	3		Gennes	30		
Palise	3		La Chevillotte	5		
Tallenay	4		Le Cratteris	5		
Venise	7		Viamirrolle	50		
Vieilley	19		Montfaucon	60		
Fontain	25		Merre	37		
La Vèze	7		Vancray	30		
Larnod	15		Saône	156		
Pugey	15		Besançon	2 802		3 422
Boussières	60		Avanne-Aveney	20		
Busy	31	Beure	20			
Grandfontaine	30	Chalezeule	40			
Montferrand-le-Château	72	École-Valentin	87			
Rancenay	6	François	85			
Thoraise	18	Miserey-Salines	88			
Torges	22	Pirey	88			
Vorges-les-Pins	20	Serre-les-Sapins	110			
		Thise	82			
		TOTAL	5 400			

Au sein de ces volumes de logements, un objectif de production de logements sociaux a également été établi. Cet objectif porte sur la production de logements locatifs sociaux de type PLAI et PLUS, et logements sociaux en accession de type BRS et PSLA.

Le nombre de logements locatifs sociaux de droit commun programmés par an a été fixé à un minimum de 110. Il est inférieur au PLH précédent (170) afin de tenir compte du volume de production fixé en reconstitution de l'offre démolie dans le cadre du NPNRU de Planoise (70 logements locatifs sociaux livrés par an) et en accession aidée (minimum de 40 logements en accession aidée programmés par an), ainsi que de la capacité du territoire à produire du logement social. Cela vise aussi à redonner aux acteurs du logement social une priorité à la réhabilitation du parc existant (objectifs non atteints dans le PLH précédent).

La territorialisation de l'objectif de construction de logements sociaux est déterminé selon la volonté des élus de décentraliser le logement social de la ville centre vers les communes. Aujourd'hui, Besançon concentre 92 % du parc existant. L'objectif consiste à réaliser **64 % de la production dans le bassin urbain, 36 % dans le reste de l'agglomération.**



Par ailleurs, la part de PLAI sera augmentée à 50 % afin de répondre à l'enjeu de peuplement. 74 % des 6 500 demandeurs de logement social enregistrés dans le territoire sont sous plafond PLAI. Cette répartition sera différenciée selon les territoires, pour ne pas trop éloigner les ménages défavorisés des aménités urbaines. Ainsi, la répartition territoriale des PLAI / PLUS de droit commun sera établie comme suit :

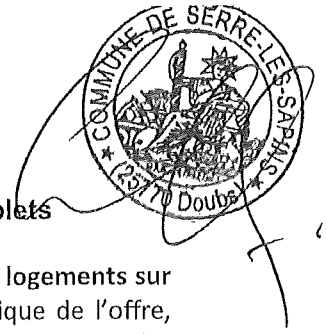
- o 70 % PLAI / 30 % PLUS dans le bassin urbain,
- o 32 % PLAI / 68 % PLUS dans les autres bassins.

LLS 08-02-23			obj. en droit commun : 110 / an					TOTAL PLAI-PLUS-LSAP		
			PLAI		PLUS		LSAP			
Bassin de proximité SCoT 2022	Communes	PLH 2023-2028 Logement total (obj 900 / an)	DC		DC			BASSIN dont BDM	dont BO	Autres BO
			(obj 55 / an)	70	(obj 55 / an)	70	740			
	TOTAL GEM	5400	330	254	330	173	240	1327	1377	900
Devevey	Devevey	78	1	.	2	0	8	51	19	6
	Charbon-les-Doux	60	.	11	.	7	3			
	Bonny	12	.	.	.	.	.
	Chéviat	4	.	.	.	.	.
	Costa-sud-Caron	42	.	.	.	.	.
	Généralie	78	.	5	.	4	3			
	Les Auxons	83	.	3	.	1	3			
	Mercy-Viellev	3	.	.	.	.	.
	Palte	3	.	.	.	.	.
	Tallevau	4	.	.	.	.	.
Verste	7	.	.	.	.	.
Viellev	19	.	.	.	.	.
Montferland-le-Château	Montferland-le-Château	72	.	14	.	6	3	24	23	3
	Bourmbres	60	.	.	.	.	.
	Busy	31	.	.	.	.	.
	Grandfontaine	30	.	.	.	.	.
	Ruxensy	6	.	.	.	.	.
	Thovise	18	.	.	.	.	.
	Terpas	22	.	.	.	.	.
	Voges-les-Fins	20	.	.	.	.	.
Sec urbain	Beaumont	2802	194	165	129	135	126	936	763	449
	Avanne-Aveney	20	3	.	2	.	.			
	Beure	20	3	.	2	.	.			
	Challeraud	40	4	.	3	.	2			
	Ecole-Valenton	87	12	.	7	.	4			
	Franols	85	6	10	4	5	3			
	Macey-Salines	88	9	6	6	3	4			
	Pirey	88	10	.	7	.	4			
	Serre-les-Sapins	110	11	6	7	3	6			
	Thize	82	2	5	1	4	5			
Pouilley-les-Vignes	Pouilley-les-Vignes	60	2	.	2	.	3	22	7	7
	Audeux	7	.	.	.	.	.
	Champrenoy	11	.	.	.	.	.
	Champrens les Molins	15	.	.	.	.	.
	Chavonne	16	.	.	3	.	4			
	Mazardles-le-Solin	5	.	.	.	.	.
	Morotte	7	.	.	.	.	.
	Pelousey	50	.	6	.	.	2			
Saint-Vit	Saint-Vit	202	26	.	54	.	10	113	50	90
	Corvonnelle-sur-Chêne	65	.	.	.	.	.
	Osselle-Ruette	14	.	.	.	.	.
	Pouilly-François	35	13	.	26	.	10			
	Roses-Plains	25	.	.	.	.	.
	Chemaudin-et-Vaux	50	.	.	.	.	.
	Valaines-Esarts	15	.	.	.	.	.
Byana-sur-Doubs	Byana-sur-Doubs	50	.	.	2	.	2	4	4	4
	Villars-Saint-Georges	10	.	.	.	.	.
Saône	Saône	156	14	.	23	.	8	103	50	50
	La Chèvrerie	5	.	.	.	.	.
	La Grèffans	5	.	.	.	.	.
	Mantrolle	50	.	.	.	.	.
	Montfalcon	60	13	1	20	1	10			
	Norie	37	.	.	.	.	.
	Noveray	30	.	.	.	.	.
Genes	30	.	.	.	.	.
Forkalm	Forkalm	25	6	5	5
	La Veze	7	.	.	3	.	2			
	Larnod	15	.	.	.	.	.
	Flagey	15	.	.	.	.	.
Roche-lès-Fl	Roche-lès-Beaupré	96	3	.	6	.	3	27	12	12
	Challere	14	1	.	2	.	.			
	Boisiers	30	.	.	.	.	.
	Amegney	35	.	.	.	.	.
	Edue	10	2	.	4	.	6			
	Yans	22	.	.	.	.	.
Marchaux-Chaudel	Marchaux	15	4	4	.
	Champoux	2	.	.	.	.	.
	Marchaux-Chaudel	30	.	2	.	2	.			

LEGENDE :

DC	Droit commun
BO	Reconstitution de l'offre (H/F/HJ/France)
LLS	Logement local social
LSAP	Logement social en accession à la propriété (PSLA, ERS)
PLAI	Prêt Local à Usage Social (Prêt Locatif)
PLUS	Prêt Local à Usage Social (Prêt Locatif)
PSLA	Prêt social location accession
BNS	Bâtiment solidaire
Communes :	
Grés	Communes avec obj LLS "Urbanisme"
l'An Gras	Obj LLS par secteur
Secteurs :	
	Secteur Nord
	Secteur de Beaumont
	Secteur Sud-Ouest
	Secteur Hézou
	Secteur Ouest
	Secteur Dans Branche
	Secteur Est
	Secteur de Serre-les-Sapins
Principes validés en bureau débat BDM :	
Production totale de LLS en DC : 107 an	
Production totale en accession aidée (PLAI, ERS) : 401 an	
Macro-répartition territoriale :	
Bassin urbain : 61 % du logement local social de droit commun	
Autres bassins : 39 % du logement local social de droit commun	
Répartition des types LLS DC :	
Bassin urbain : 70 % FLAI pour 30 % PLUS (en LLS DC)	
Autres bassins : 32 % FLAI pour 68 % PLUS (en LLS DC)	

2023 - 118



IV-a. Première orientation : Recréer des parcours résidentiels complets

Le diagnostic du PLH a fait émerger plusieurs critères **d'inadéquation entre l'offre de logements sur le territoire et les besoins des ménages** de GBM, (typologies, répartition géographique de l'offre, niveaux de loyer). Il convient donc de développer une offre en adéquation avec les besoins des ménages à chaque étape de leur parcours afin de fluidifier leur trajectoire résidentielle, avec une attention qui sera portée aux **petits ménages** (décohabitations, séparations et vieillissement) et aux **ménages pouvant rencontrer des difficultés spécifiques à accéder à un logement et à s'y maintenir** (les jeunes, les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les personnes mal-logées et/ou en situation de précarité et les gens du voyage...), .

Cinq actions répondent à cette orientation :

Action 1 : Soutenir le développement d'une offre accessible, en faveur d'une meilleure mixité sociale et territoriale

Action 2 : Restructurer et étoffer les solutions de logements pour les jeunes, les étudiants et les jeunes apprentis

Action 3 : Encourager l'innovation dans le logement pour les seniors autonomes et les personnes en situation de dépendance (dont handicap)

Action 4 : Développer une offre complémentaire pour les publics les plus précaires et favoriser l'accompagnement social

Action 5 : Assurer l'accueil des Gens du Voyage par la mise en place d'équipements dédiés

IV-b. Deuxième orientation : Réinvestir le parc existant

Le réinvestissement du parc existant répond à différents enjeux mis en évidence par le diagnostic : **lutter contre la vacance, garantir la mise en œuvre des dispositifs** de type Action Cœur De Ville, mettre en place le permis de louer, les dispositifs ANAH (OPAH, POPAC et veille au bon fonctionnement des nouvelles formes de copropriétés dans le privé notamment suite aux cessions HLM), **améliorer et réhabiliter le parc social** notamment dans le domaine des économies d'énergie, **soutenir les communes dans leur volonté de réinvestir le parc communal** et enfin faire évoluer les aides de GBM afin de répondre au plus près à ces enjeux.

Quatre actions répondent à cette orientation :

Action 6 : Réinvestir le parc ancien et vacant

Action 7 : Contribuer à l'atteinte de l'objectif de transition énergétique

Action 8 : Accompagner le parc en copropriétés

Action 9 : Poursuivre la lutte contre le mal-logement

IV-c. Troisième orientation : Intégrer l'habitat dans son environnement et l'approche foncière

GBM souhaite s'inscrire en tant que collectivité modèle dans la **prise en compte des enjeux climatiques**, du respect de l'environnement et de la biodiversité, consistant à :

- **soutenir l'économie circulaire à l'échelle de son bassin de vie**, et être **exemplaire dans l'adaptation de ses services** aux enjeux environnementaux et énergétiques : modes de transport, habitat évolutif..
- **créer de l'activité économique**, avec à la clé 1 000 emplois dans la rénovation énergétique de l'habitat et des bâtiments.

En termes d'habitat, plusieurs enjeux sont apparus : des enjeux d'attractivité, mais aussi la nécessité de faire évoluer l'offre de logements et prendre en compte les pratiques émergentes en matière de formes, d'usages, de techniques et de matériaux utilisés.

L'Etat a rendu **obligatoire l'intégration d'un volet foncier dans les PLH**. En plus du travail de recensement des projets de construction, une identification de périmètres de réflexion foncière a été réalisée en concertation avec les communes, au sein desquels un gisement foncier, mutable, à plus ou



moins long terme, pourrait être mobilisable. Sur la base de cette identification du gisement foncier, il s'agit d'initier les bases d'une stratégie foncière dans le cadre de la mise en œuvre du futur PLH, en cohérence avec les futures orientations du SCOT, les PLU en vigueur et qui devra être traduite dans le futur PLUI. Le territoire devra s'orienter vers une politique foncière affirmée afin de :

- Organiser et orienter les mutabilités dans le tissu en diffus en mobilisant les outils adaptés et amener des possibilités de négociation avec les propriétaires, dans l'intérêt général de répondre aux besoins en logements de la population.
- Saisir certaines opportunités de mutation dans la trame existante (grand terrain par exemple) afin de rénover/réhabiliter ou créer une offre nouvelle adaptée en fonction de la commune.
- Constituer des capacités foncières publiques plus importantes pour disposer à terme d'une capacité à agir et influencer sur le marché, pour planifier et anticiper, mais aussi pouvoir être partie prenante d'opérations groupées avec des privés.
- Peser sur les programmes afin de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus jeunes ou les plus âgés, sous la forme par exemple de projets mixtes dans leurs destinations et fonctions, en s'appuyant sur une plus grande articulation entre les acteurs.

Trois actions répondent à cette orientation :

Action 10 : Définir un cadre de construction et d'échanges avec les opérateurs

Action 11 : Assurer la transition vers un mode de production privilégiant les cœurs de bourg et centre-villes

Action 12 : Renforcer l'action foncière de maîtrise publique pour la maîtrise des programmes et des prix

IV-d. Quatrième orientation : Renforcer la capacité d'ingénierie de Grand Besançon Métropole

A travers sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, GBM est l'entité référente pour la mise en œuvre du PLH sur son territoire, ce qui implique qu'il sera responsable de l'animation du dispositif auprès des communes et des partenaires pour les 6 années à venir.

GBM aura ainsi un rôle important de mise en lien des différents acteurs et **d'animation de la dynamique partenariale** en lien avec le PLH. Vis-à-vis des communes, GBM pourra jouer un **rôle de soutien en ingénierie** pour la mise en œuvre des actions prévues dans le cadre du PLH en apportant un accompagnement et des connaissances en matière de montages, de procédures, ou encore d'expérimentation de produits innovants.

Ainsi, il s'agit de faire de l'intercommunalité non pas un acteur simplement financeur de la politique intercommunale de l'habitat mais bien plutôt un acteur capable d'impulser, de soutenir et de mettre en cohérence les **différents projets en lien avec l'habitat** sur le territoire.

Action 13 : Renforcer le rôle de chef de file de l'habitat

Action 14 : Mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier

Action 15 : Animer et coordonner la politique de l'habitat

2023 - 120



L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45.

La secrétaire de séance,

Corinne HUART

Le Maire,

Gabriel BAULIEU

