

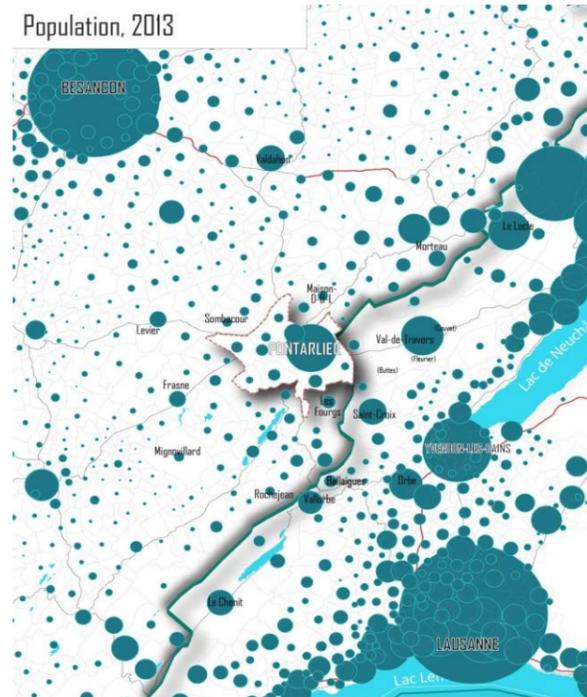


PARTIE 3 /  
DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE  
**VOLET HABITAT**

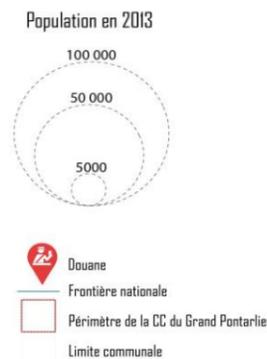
## Contenu

1	DÉMOGRAPHIE ET POPULATION .....	3
1.1	Une évolution démographique soutenue.....	3
1.1.1	Une évolution liée à la dynamique du solde naturel.....	4
1.1.2	Des évolutions différenciée selon les communes .....	4
1.1.3	Un desserrement urbain qui bénéficie aux communautés de communes voisines .....	5
1.2	Un territoire confronté à des évolutions sociales à prendre en compte .....	5
1.2.1	Un nombre de ménages en forte augmentation, moteur du besoin de logements .....	5
1.2.2	Une accentuation différenciée du profil social des communes à prendre en compte.....	6
1.2.3	Un certain vieillissement de la population, inégal selon les communes .....	7
1.2.4	Une présence d'une population avec une réelle disparité de ressources.....	7
1.2.5	Une présence d'un public précaire.....	8
1.3	Synthèse des dynamiques démographiques .....	8
2	L'HABITAT .....	9
2.1	Le parc de logements .....	9
2.2	Les évolutions récentes en matière d'habitat .....	14
2.2.1	Un contexte réglementaire du développement de l'habitat à prendre en compte.....	14
2.2.2	Les évolutions caractéristiques du marché de l'habitat de ces dernières années.....	14
2.2.3	Un développement du parc locatif porté par la dynamique du privé et des produits aux niveaux de loyers élevés.....	19
2.2.4	Une spécificité d'accueil entre Pontarlier qui concentre l'habitat collectif et locatif et le rural où prédomine la maison individuelle .....	19
2.2.5	Une sensible augmentation de la vacance, notamment sur Pontarlier .....	20
2.2.6	Les actions menées en matière d'habitat .....	20
2.2.7	Les perspectives et enjeux en matière d'habitat.....	26
2.3	Synthèse habitat.....	34

# 1 DÉMOGRAPHIE ET POPULATION



La Communauté de Communes du Grand Pontarlier est localisée au cœur du Pays du Haut Doubs. Avec ses 26700 habitants, elle correspond au 1/4 de la population de l'arrondissement de Pontarlier (110 000 habitants en 2014) et 40% de celle du SCOT du Pays du Haut Doubs, soit 20% de la population du Doubs.



## 1.1 Une évolution démographique soutenue

La Communauté de Communes en 2014 comptait environ 26 700 habitants, dont 64% vivent à Pontarlier. Au cours des 25 dernières années, la population a connu une croissance marquée et régulière à hauteur de 5% entre 1990 et 1999 puis 5% entre 2000 et 2008 (soit environ 1200 habitants supplémentaires sur chaque période) puis s'est stabilisée entre 2009 et 2014 (0.5%). Cette situation est liée principalement à Pontarlier. La ville, après 2 périodes de croissance modérée, a perdu 860 habitants entre 2009 et 2014. Cette diminution, n'a pas été compensée par la croissance continue et soutenue des autres communes. Cette situation résulte pour partie de l'effet desserrement urbain de Pontarlier, lié au faible mouvement de construction et notamment en individuel ces dernières années.

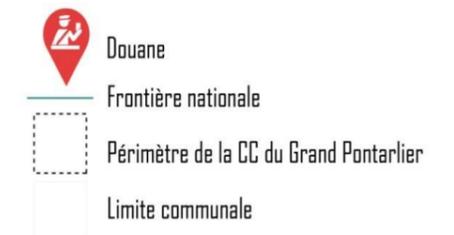
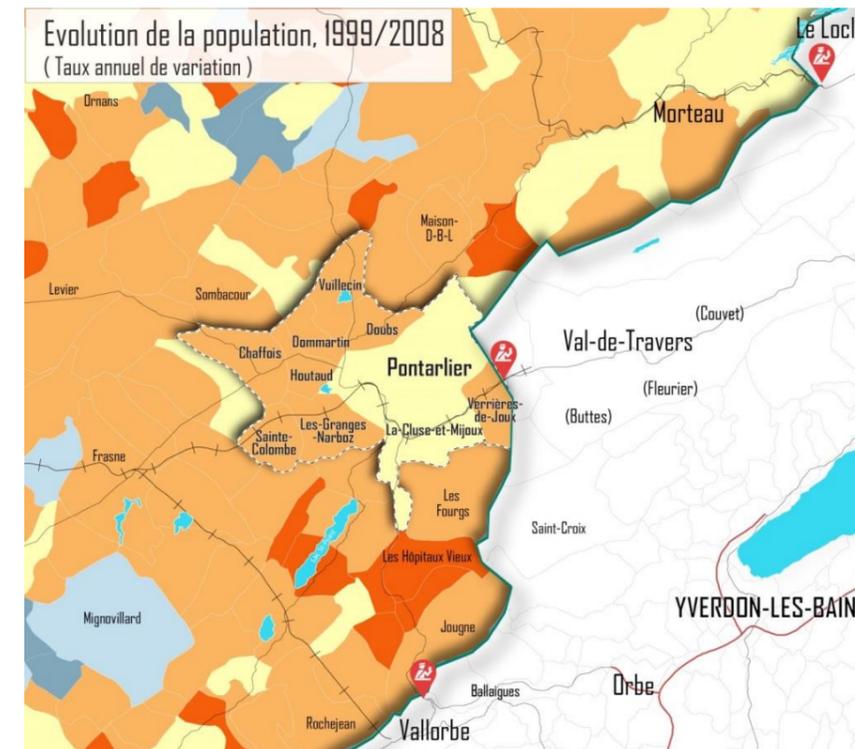
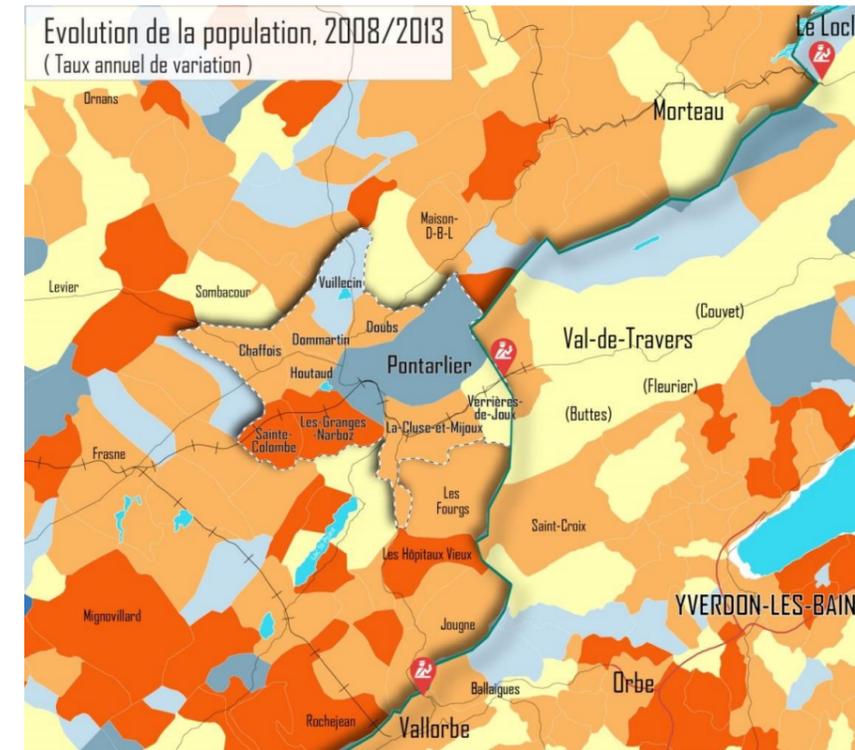
A l'échelle de l'arrondissement et du SCOT du Haut Doubs, la Communauté de Communes qui recense 25% de la population, connaît une évolution plus limitée (+0.5% de population en plus contre +6.3% et +5.6%).

Évolution démographique entre 1990 et 2014

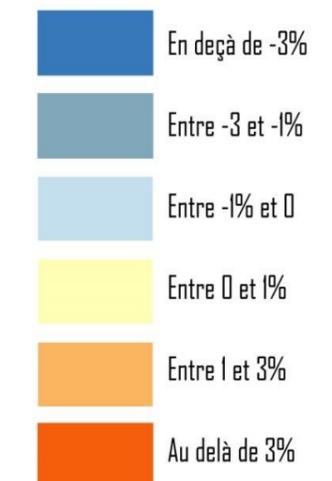
Communes	NOMBRE D'HABITANTS				ÉVOLUTION					
	1990	1999	2009	2014	1990-1999		1999-2009		2009-2014	
					Nb	%	Nb	%	Nb	%
<b>Pontarlier</b>	<b>18 104</b>	<b>18 360</b>	<b>18 267</b>	<b>17 413</b>	<b>256</b>	<b>1,4</b>	<b>-93</b>	<b>-0,5</b>	<b>-854</b>	<b>-4,7</b>
<b>Doubs</b>	<b>1 677</b>	<b>2 266</b>	<b>2 539</b>	<b>2 808</b>	<b>589</b>	<b>35,1</b>	<b>273</b>	<b>12,0</b>	<b>269</b>	<b>10,6</b>
La Cluse et Mijoux	1067	1122	1175	1 322	55	5,2	53	4,7	147	12,5
Granges Narboz	519	627	876	1 119	108	20,8	249	39,7	243	27,7
Houtaud	603	804	926	1 035	201	33,3	122	15,2	109	11,8
Chaffois	699	710	872	952	11	1,6	162	22,8	80	9,2
Dommartin	466	492	575	655	26	5,6	83	16,9	80	13,9
Vuillecin	441	524	594	611	83	18,8	70	13,4	17	2,9
Verrrières de Joux	396	355	437	404	-41	-10,4	82	23,1	-33	-7,6
Sainte Colombe	255	232	304	380	-23	-9,0	72	31,0	76	25,0
<b>Total CC du Grand Pontarlier</b>	<b>24 227</b>	<b>25 492</b>	<b>26 565</b>	<b>26 699</b>	<b>1 265</b>	<b>5,2</b>	<b>1073</b>	<b>4,2</b>	<b>134</b>	<b>0,5</b>
CC Altitude 800	5 012	5 017	5 705	6 077	5	0,1	688	13,7	372	6,5
CC de Montbenoit	5 080	5 574	6 642	7 326	494	9,7	1 068	19,2	684	10,3
CC des Lacs et Montagnes	9 355	10 785	13 382	15 026	1430	15,3	2 597	24,1	1644	12,3
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	4 517	4 791	5 488	5 837	274	6,1	697	14,5	349	6,4
CC des Hauts du Doubs	2 048	2 268	2 611	2 832	220	10,7	343	15,1	221	<b>8,5</b>
<b>SCOT</b>	<b>50 239</b>	<b>53 927</b>	<b>60 393</b>	<b>63 797</b>	<b>3 688</b>	<b>7,3</b>	<b>6 466</b>	<b>12,0</b>	<b>3 404</b>	<b>5,6</b>
<b>Arrondissement</b>	<b>86 574</b>	<b>91 746</b>	<b>103 285</b>	<b>109 841</b>	<b>5 172</b>	<b>6,0</b>	<b>11 539</b>	<b>12,6</b>	<b>6 556</b>	<b>6,3</b>
<b>Doubs</b>	<b>484 770</b>	<b>499 062</b>	<b>525 276</b>	<b>534 710</b>	<b>14 292</b>	<b>2,9</b>	<b>26 214</b>	<b>5,3</b>	<b>9 434</b>	<b>1,8</b>

Les rencontres avec les maires ont permis de mettre en avant la poursuite de la croissance à l'échelle communautaire avec à la fois la stabilité sur Pontarlier et un développement des autres communes qui ne fléchit pas.

Ainsi en 2016, la Communauté recenserait environ 27 000 habitants, soit 1.3% de plus qu'en 2014 (340 habitants supplémentaires).



Taux de croissance annuel moyen de population



Recensement Général de Population, INSEE 2013

### 1.1.1 Une évolution liée à la dynamique du solde naturel

La Communauté de Communes à l'échelle du Doubs a connu une évolution importante de sa population jusqu'à la fin des années 2000, comme l'ensemble de la bande frontalière avec un taux de croissance de 0.5 par an. Cependant, il faut souligner que cette dynamique relève de l'importance du solde naturel qui compense un solde migratoire jamais positif. Entre 2009 et 2014, le solde naturel (+0.5%) compense tout juste le solde migratoire (-0.4%). Cette baisse du solde migratoire se retrouve principalement et de manière marquée sur Pontarlier. Par contre, celui-ci reste positif, à la fois sur les autres communes de la communauté et celles des communautés de communes proches, qui profitent de l'effet du desserrement de la ville centre (excepté Vuillecin et Verrières de Joux). Alors que l'arrondissement de Pontarlier connaît un taux de croissance annuel de 1.2% par an du pour partie au solde migratoire (+0.5%), la Communauté de Communes présente un solde migratoire négatif au contraire des Communautés de Communes voisines qui en tirent parti. Les données à l'échelle du SCOT (solde migratoire de 0.7%) et de l'arrondissement (+0.5%) traduisent bien cette situation.

Le taux de variation annuel de population entre 1999 et 2014

Communes	VARIATION ANNUELLE					
	1999-2009			2009-2014		
	Variation annuelle	Dûe au solde naturel	Dûe au solde migratoire	Variation annuelle	Dûe au solde naturel	Dûe au solde migratoire
Pontarlier	-0,1	0,4	-0,5	-1,0	0,6	-1,60
Doubs	1,1	0,8	0,3	2,0	-1,3	3,4
La Cluse et Mijoux	0,5	0,8	-0,3	2,4	0,8	1,5
Granges Narboz	3,4	0,7	2,7	5,0	1,3	3,6
Houtaud	1,4	0,8	0,6	2,3	1,0	1,1
Chaffois	2,1	0,7	1,4	1,8	0,9	0,8
Dommartin	1,6	0,5	1,1	2,6	1,1	1,5
Vuillecin	1,3	0,5	0,7	0,6	0,7	-0,2
Verrières de Joux	2,1	1,0	1,0	-1,6	0,6	-2,2
Sainte Colombe	2,7	0,5	2,3	4,6	1,30	3,1
<b>Total CC du Grand Pontarlier</b>	<b>0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,4</b>
CC Altitude 800	1,3	0,4	0,9	1,3	0,6	0,7
CC de Montbenoit	1,8	0,9	0,9	2	1,0	0,9
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	1,9	0,6	1,3	2,1	0,8	1,2
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	1,4	0,6	0,7	1,2	0,6	0,6
CC des Hauts du Doubs	1,4	0,3	1,1	1,6	0,4	1,2
SCOT	1,4	0,6	0,8	1,4	0,7	0,7
Arrondissement	1,2	0,6	0,6	1,2	0,7	0,5
Doubs	0,5	0,5	0,0	0,4	0,5	-0,1

Source Insee 2014

### 1.1.2 Des évolutions différenciée selon les communes

La carte des évolutions de population traduit bien ce phénomène démographique positif avec quelques nuances toutefois :

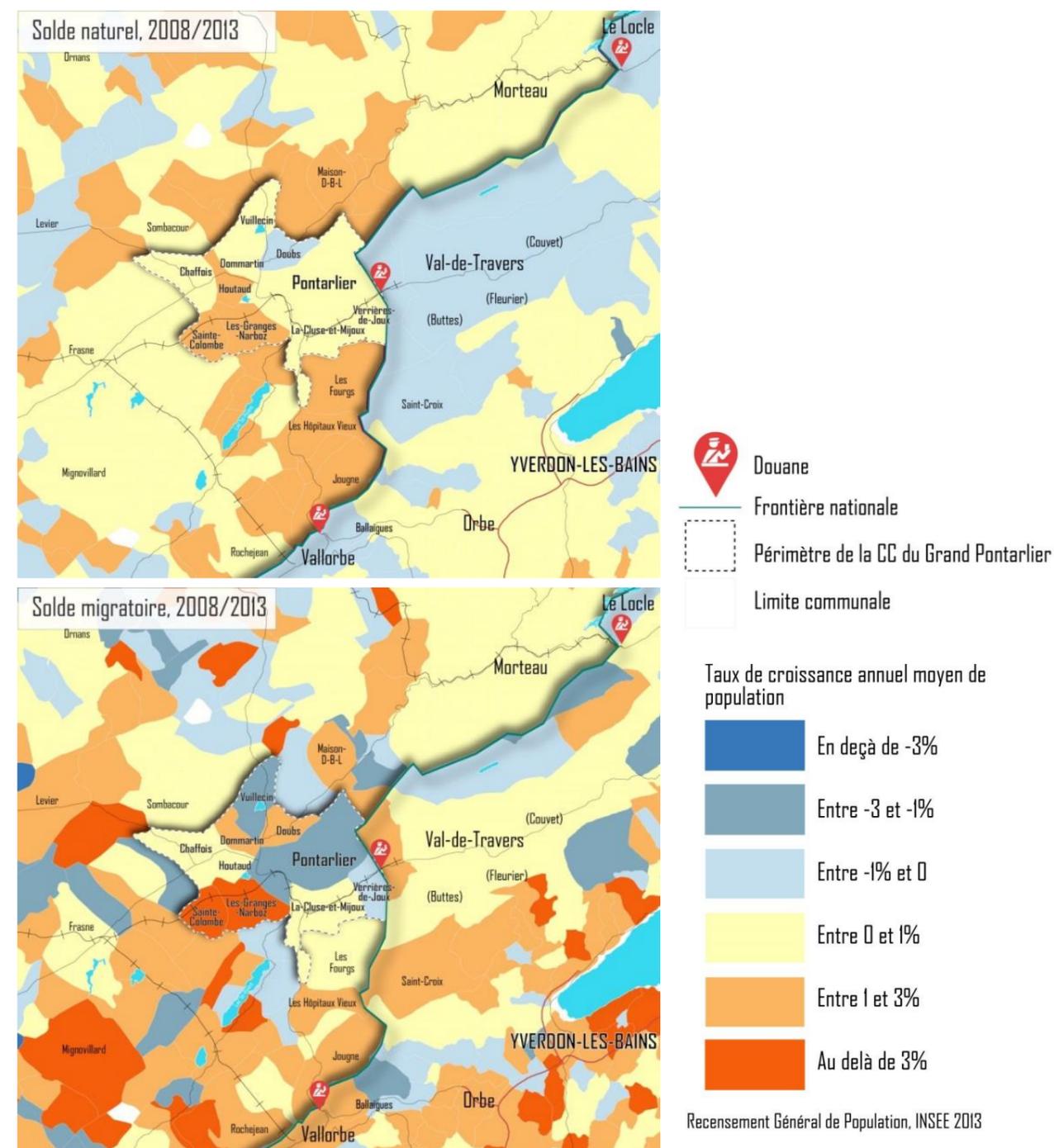
**La ville de Pontarlier support de développement continu au cours des années 1990 (+1,4% de population supplémentaire entre 1990 et 1999, a connu une période de stabilité entre 2000 et 2008, puis un coup d'arrêt entre 2009 et 2014 (-4.7%)** lié à la faible production d'une offre de logements en individuel et à la nécessité de préparer les programmes à venir. Néanmoins, cette situation va s'inverser rapidement au regard de l'organisation du développement de projets habitats en cours ou qui vont se concrétiser rapidement.

**Doubs, deuxième commune de la communauté qui forme avec Pontarlier une continuité urbaine,** connaît une évolution continue de sa population qui s'accélère sur la période la plus récente et va se poursuivre au vu des projets en cours et prévus.

**Les communes de la Plaine de l'Arlier,** connaissent un développement important et qui s'est accéléré sur Les Granges Narboz et Ste Colombe (+25% de population entre 2009 et 2014, chacune). Il a été un peu moins marqué sur Dommartin (+14%), Houtaud (+11%) et Chaffois (+9%), mais important tout de même. Toutes ces communes, support de projets habitat vont continuer de voir leur population augmenter. Vuillecin par contre a connu une croissance plus limitée de population, situation en cours d'inversion.

**Sur les communes à l'est : La Cluse et Mijoux et Les Verrières de Joux,** le développement est régulier depuis une vingtaine d'années. Il se poursuit encore sur la Cluse et Mijoux et s'atténue sur Les Verrières de Joux, qui voit baisser son nombre d'habitants.

Les rencontres avec les maires traduisent bien que les situations vont continuer au regard des projets en cours. Néanmoins, les communes vont connaître un développement plus mesuré par la suite dans un souci d'intégration des nouveaux arrivants et d'organisation des besoins d'équipement et services, au contraire de Pontarlier qui va engager plusieurs opérations en matière d'habitat.



Recensement Général de Population, INSEE 2013

### 1.1.3 Un desserrement urbain qui bénéficie aux communautés de communes voisines

Les données entre 2009 et 2014 sur l'évolution annuelle de la population à l'échelle d'un territoire élargi, reflètent des situations différentes sur les communautés de communes voisines. Quand la ville centre et le Grand Pontarlier stabilisent leur niveau d'habitants, les communautés voisines voyaient leur population augmenter (CC Altitude 800 : +6.5% de population entre 2009 et 2014, CC de Montbenoit : 10.3%, CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs : +12,3%, CC du Plateau de Frasne et du Val Drugeon : +6.4%, Cc des Hauts du Doubs : +6.4%). Toutes bénéficient du desserrement de la ville de Pontarlier.

Taux de variation annuel	2009-2014	Entrées / Sorties
CC Altitude 800	1.3%	0.7%
CC de Montbenoit	+2%	0,9%
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	+2.1%	1.2%
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	+1.2%	0.6%
CC des Hauts du Doubs	+1,6%	1.2%

Au contraire de Pontarlier, les communautés de communes voisines voient leurs bourgs principaux gagner des habitants, et conforter ainsi leur rôle de bourgs relais à l'échelle du Haut-Doubs.

En effet, Levier (+0.9% par an sur la période 2009/2014), Frasne (+1.4) et Mouthe (+1%) connaissent une évolution positive de leur population.

Taux de variation annuel	2009-2014	Entrées / Sorties
Frasne	+1.4%	+1.1%
Montbenoit	+0.5%	-1.2%
Levier	+0.9%	1%
Mouthe	+1%	+1,3%
Pontarlier	-1%	-1.6%

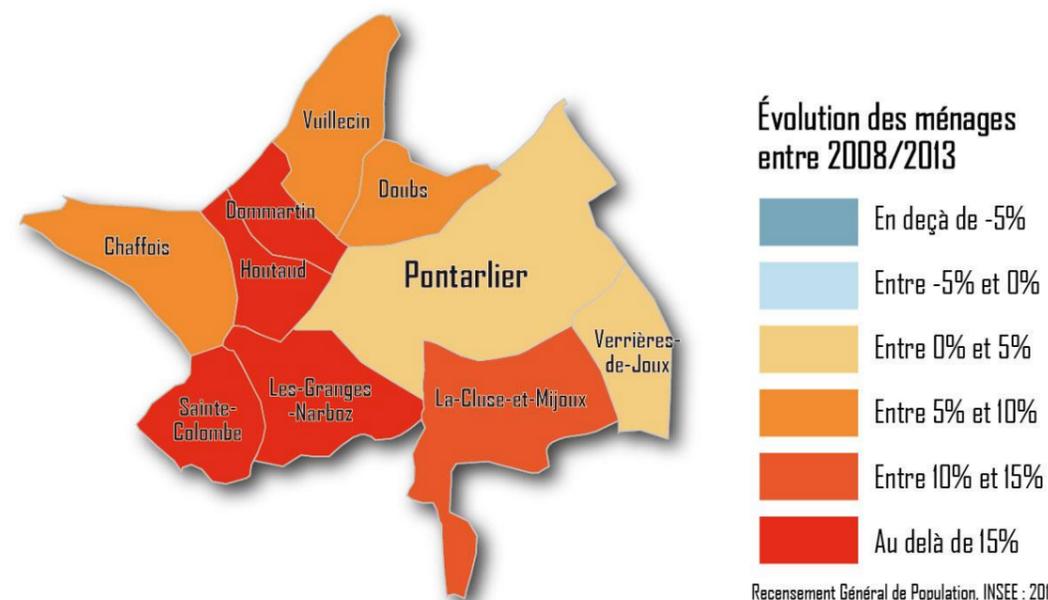
Une situation qui traduit le déplacement de population de la ville centre à une échelle élargie dont les Communautés de Communes voisines ont tiré parti. **Une situation à inverser pour affirmer le rôle de ville centre de Pontarlier.**

## 1.2 Un territoire confronté à des évolutions sociales à prendre en compte

### 1.2.1 Un nombre de ménages en forte augmentation, moteur du besoin de logements

Entre 2009 et 2014, le nombre de ménages sur la Communauté de Communes a augmenté de 8.3% contre 5% pour le Doubs.

Cette évolution a touché l'ensemble des communes mais est moins marquée sur Pontarlier (+5% de ménages en plus), quand celle-ci équivaut au double dans les communes proches. Celles-ci ont gagné plus de ménages en 6 ans que la ville centre (560 contre 430), reflet du phénomène de desserrement. L'évolution a été plus marquée sur Les Granges Narboz, Houtaud et Dommartin (+25 à 28% de ménages en + chacune). Elle est de l'ordre de 15 à 16% sur les autres communes. Elle n'a pas dépassé les 5% sur Pontarlier et les Verrières de Joux.



Cette situation résulte de l'importance du rythme de réalisation d'opérations habitat des communes. Néanmoins, il faut souligner que cette évolution traduit également un besoin lié au desserrement des ménages (vieillesse, décohabitation, séparation, diminution du nombre d'enfants par ménages), ressenti par les communes et notamment Pontarlier. En effet pour loger la même population, 6 ans plus tard, il faut plus de logements. De fait entre 2009 et 2014, la taille moyenne des ménages est passée sur la Communauté de Communes de 2,29 à 2,19 personnes, en dessous du niveau du département du Doubs (2,24). Cette situation traduit encore un besoin de logements pour répondre à l'effet desserrement, dans les années à venir.

Cependant, une fois encore, il faut mettre en avant une réelle différence entre Pontarlier dont la taille moyenne s'est abaissée à 2.03, illustration que le desserrement a été moteur de l'évolution positive du besoin de logements. Celle des autres communes, par contre, dépassent encore les 2.5, laissant présager des besoins non négligeable de logements pour répondre au phénomène de desserrement, dans les années à venir.

L'évolution du nombre de ménages dans les Communautés de Communes proches suit le rythme de 15/16%, contre 8.3% pour le Grand Pontarlier, confortant le report de ceux-ci. De plus, la taille moyenne des ménages, traduit à la fois une importance de l'arrivée des familles et des besoins de logements liés au desserrement anticipé pour lesquels l'évolution de l'offre sur Pontarlier pourrait avoir un effet de renforcement de la ville centre.

#### Évolution des ménages entre 2009 et 2014

Communes	Nombre de ménages		Évolution des ménages		Taille moyenne des ménages	
	2009	2014	2009/2014 (nb)	2009/2014 (%)	2009	2014
<b>Pontarlier</b>	<b>8431</b>	<b>8579</b>	<b>148</b>	<b>1,8</b>	<b>2,17</b>	<b>2,03</b>
<b>Doubs</b>	<b>984</b>	<b>1052</b>	<b>68</b>	<b>6,9</b>	<b>2,58</b>	<b>2,67</b>
La Cluse et Mijoux	470	554	84	17,9	2,50	2,39
Granges Narboz	322	406	84	26,1	2,72	2,76
Houtaud	320	390	70	21,9	2,89	2,65
Chaffois	326	360	34	10,4	2,67	2,64
Dommartin	224	266	42	18,8	2,57	2,46
Vuillecin	235	258	23	9,8	2,53	2,37
Verrières de Joux	177	169	-8	-4,5	2,47	2,39
Sainte Colombe	120	155	35	29,2	2,53	2,45
<b>Total CC du Grand Pontarlier</b>	<b>11 609</b>	<b>12 189</b>	<b>580</b>	<b>5,0</b>	<b>2,29</b>	<b>2,19</b>
CC Altitude 800	2206	2408	202	9,2	2,59	2,52
CC de Montbenoit	2567	2869	302	11,8	2,59	2,55
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	8431	8579	148	1,8	1,59	1,75
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	2150	2348	198	9,2	2,55	2,49
CC des Hauts du Doubs	1066	1178	112	10,5	2,45	2,40
<b>SCOT</b>	<b>28 029</b>	<b>29 571</b>	<b>1542</b>	<b>5,5</b>	<b>2,15</b>	<b>2,16</b>

Sources : Insee 2014

#### 1.2.2 Une accentuation différenciée du profil social des communes à prendre en compte

##### Des ménages plutôt de petites tailles sur Pontarlier.

37.7% des ménages de la Communauté de Communes sont constitués de personnes seules, un niveau à peine supérieur de celui du Doubs (36,6%). Selon les données Filocom de la DDT, la part des personnes isolées a augmenté sur la Communauté de Communes de 14% entre 2009 et 2015.

58% des ménages de personnes isolées sont concentrés à Pontarlier où ils représentent environ 41% de ceux-ci.

Dans les autres communes, ils représentent moins de 25% excepté celles de Verrières de Joux et Ste Colombe où ils sont proches de 30%.

Les ménages composés de 2 personnes représentent également 1/3 des ménages et ce de manière homogène dans toutes les communes traduisant à la fois, l'importance du desserrement des ménages locaux et l'arrivée de ménages de plus petite taille.

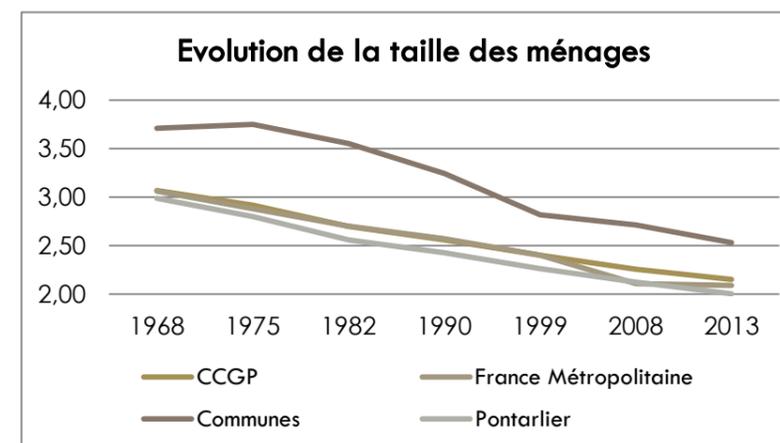
De fait, il apparaît que les 2/3 des ménages de Pontarlier sont composés de 1 ou 2 personnes, largement moins dans les autres communes.

Mis en parallèle de la taille des logements, il est important de souligner que le parc de petits logements est faiblement développé. Les T1 et T2 représentent 13,2% des résidences principales. Ils atteignent à peine 20% à Pontarlier. Les résidences principales de type T3 représentent 20% sur la Communauté de Communes, un taux à peine plus élevé à Pontarlier.

Soulignons enfin, qu'environ, la quasi-totalité des communes a vu le nombre de personnes isolées augmenter de 25 à 30%. La part des ménages de 2 personnes a augmenté de 5% en moyenne partout.

L'inadéquation entre offre de grands logements et typologie des ménages se retrouve également. En effet, la part des grands logements (T4 et +) représente plus de 60% alors que les ménages de plus de 4 personnes ne représentent plus que 21%.

Ces 2 situations laissent supposer des besoins d'adaptation du parc de logements, à l'évolution de la taille des ménages.



#### Les familles en périphérie dans le rural

Les autres communes de la Communauté ont plutôt conforté leur rôle d'accueil de familles. La part des ménages de plus de 3 personnes avoisine ou dépasse les 50%. Cependant, il semblerait que leur augmentation est moins significative résultant à la fois de l'arrivée de jeunes ménages sans enfants, d'actifs plus âgés dont les enfants ne sont plus là et de retraités.

#### Évolution du statut des ménages entre 2009 et 2014

Communes	Nombre de ménages		Évolution des ménages 2009-2014														
	2009	2014	Ménages d'une personne			Ménages autres sans famille			Ménages en couple sans enfants		Ménages en couple avec enfants		Famille monoparentale				
			2009	2014	Evolution (%)	2009	2014	Evolution (%)	2009	2014	Evolution (%)	2009	2014	Evolution (%)	2009	2014	Evolution (%)
<b>Pontarlier</b>	<b>8 433</b>	<b>8 578</b>	<b>3 414</b>	<b>3 829</b>	<b>12,2</b>	<b>134</b>	<b>158</b>	<b>17,9</b>	<b>2 259</b>	<b>2 124</b>	<b>-6,0</b>	<b>1 887</b>	<b>1 795</b>	<b>-4,9</b>	<b>738</b>	<b>671</b>	<b>-9,1</b>
<b>Doubs</b>	<b>985</b>	<b>1 039</b>	<b>233</b>	<b>273</b>	<b>17,2</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>-55,0</b>	<b>266</b>	<b>325</b>	<b>22,2</b>	<b>327</b>	<b>386</b>	<b>18,0</b>	<b>139</b>	<b>47</b>	<b>-66,2</b>
La Cluse et Mijoux	465	554	105	149	41,9	12	9	-25,0	154	179	16,2	162	187	15,2	32	30	-6,3
Granges Narboz	320	411	44	72	63,6	7	5	-28,6	96	110	14,6	158	182	15,2	15	43	186,7
Houtaud	319	394	53	76	43,4	4	0	-100,0	85	145	70,6	162	153	-5,6	16	20	25,0
Chaffois	326	357	62	58	-6,5	12	4	-66,7	107	133	24,3	120	141	17,5	25	21	-16,0
Dommartin	220	265	52	55	5,8	0	5	#DIV/0!	76	90	18,4	76	90	18,4	16	25	56,3
Vuillecin	233	280	37	57	54,1	4	5	25,0	98	94	-4,1	82	80	-2,4	12	24	100,0
Verrières de Joux	179	166	53	43	-18,9	0	8	#DIV/0!	53	51	-3,8	61	59	-3,3	12	8	-33,3
Sainte Colombe	120	154	27	34	25,9	3	5	66,7	31	48	54,8	51	68	33,3	7	0	-100,0
<b>Total CC du Grand Pontarlier</b>	<b>11 600</b>	<b>12 180</b>	<b>4 080</b>	<b>4 646</b>	<b>13,9</b>	<b>196</b>	<b>208</b>	<b>6,1</b>	<b>3 225</b>	<b>3 299</b>	<b>2,3</b>	<b>3 086</b>	<b>3 141</b>	<b>1,8</b>	<b>1 012</b>	<b>889</b>	<b>-12,2</b>

Sources : Insee, RP2009 et RP2014 exploitations complémentaires

Les données sur les communautés de communes voisines traduisent une évolution marquée à la fois des personnes isolées (+ de 20% contre 14% pour le Grand Pontarlier) mais surtout des ménages de 4 personnes (+ de 15% quand il ne dépasse pas 2% sur la communauté de communes du Grand Pontarlier).

Au regard des perspectives de l'INSEE, il est important de souligner que le nombre des personnes isolées va **augmenter d'ici 2030**, laissant supposer un besoin de logements de plus petite taille.

**Un besoin d'adapter les réponses aux évolutions liées à la taille des ménages.**

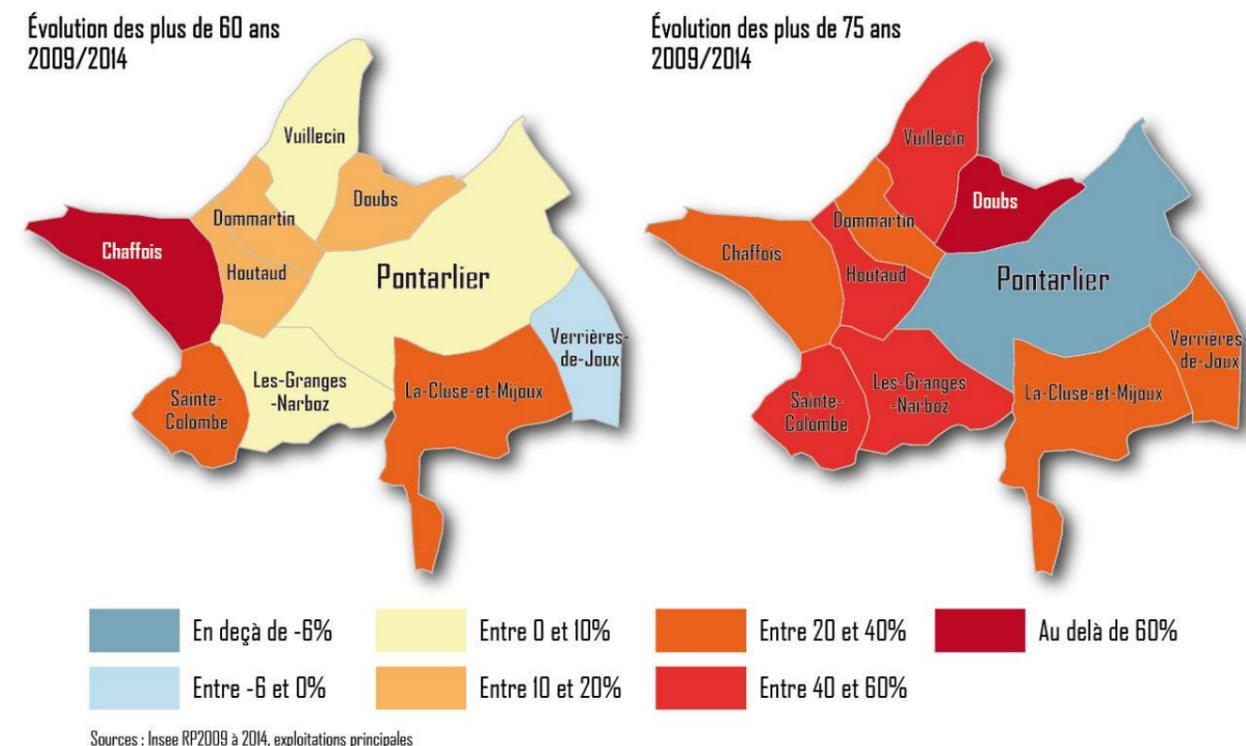
### 1.2.3 Un certain vieillissement de la population, inégal selon les communes

Le territoire se caractérise par une tendance au vieillissement de la population. En effet, en 2014, la population âgée de plus de 60 ans représentait 22%, à peine en dessous du niveau départemental (23.8%).

Les plus de 60 ans représentaient environ 6 220 personnes en 2014, soit environ 380 personnes de plus qu'en 2009. Par contre, il faut souligner que la part des personnes âgées entre 60 et 74 ans, qui représentait 14,3% en 2014, (au niveau départemental), a évolué de 6%. Celle des plus de 75 ans par contre, est stable. En 2014, les + de 75 ans représentaient 9% de la population (8,3% pour le Doubs). Le vieillissement est quasiment au même niveau dans les communes, mais touche moins Pontarlier, Les-Granges-Narboz et Vuillecin... Néanmoins Pontarlier connaît un effet inverse aux plus petites communes avec une baisse du nombre des + de 60 ans, qui représentent toutefois 23% de la population. Les communes rurales par contre, ont une population plus jeune. Les plus de 75 ans dépassent rarement les 5%. Ils sont à 10% sur Pontarlier et Doubs.

Le vieillissement est moins marqué sur les communautés de communes proches où les plus de 60 ans ne dépassent pas les 20%, traduisant bien l'arrivée de ménages et familles plus jeunes.

**Un vieillissement qui touche davantage Pontarlier et une adaptation des réponses aux besoins des publics âgés à anticiper.**



### 1.2.4 Une présence d'une population avec une réelle disparité de ressources

#### L'importance du public frontalier aisé

Le positionnement de la Communauté de communes sur la bande frontalière traduit bien entendu la présence d'une population aisée travaillant et bénéficiant des revenus suisses. Le territoire de la Communauté de Communes recense un public ayant des niveaux de revenu aisés. Selon les maires le poids des frontaliers correspond au 1/3 voir la moitié des ménages actifs de la commune. Ainsi, c'est plus de 3300 personnes qui se déplacent chaque jour en Suisse. **La principale caractéristique de ces ménages est le niveau de revenu qui est multiplié par 2 voire 3 du fait du taux de change.**

De ce fait les écarts de revenus sont importants. Le niveau de revenu médian par unité de consommation s'élève à 22 887 €, contre 20 600 € pour le Doubs (12% de +).

L'approche par Décile traduit une situation marquée avec :

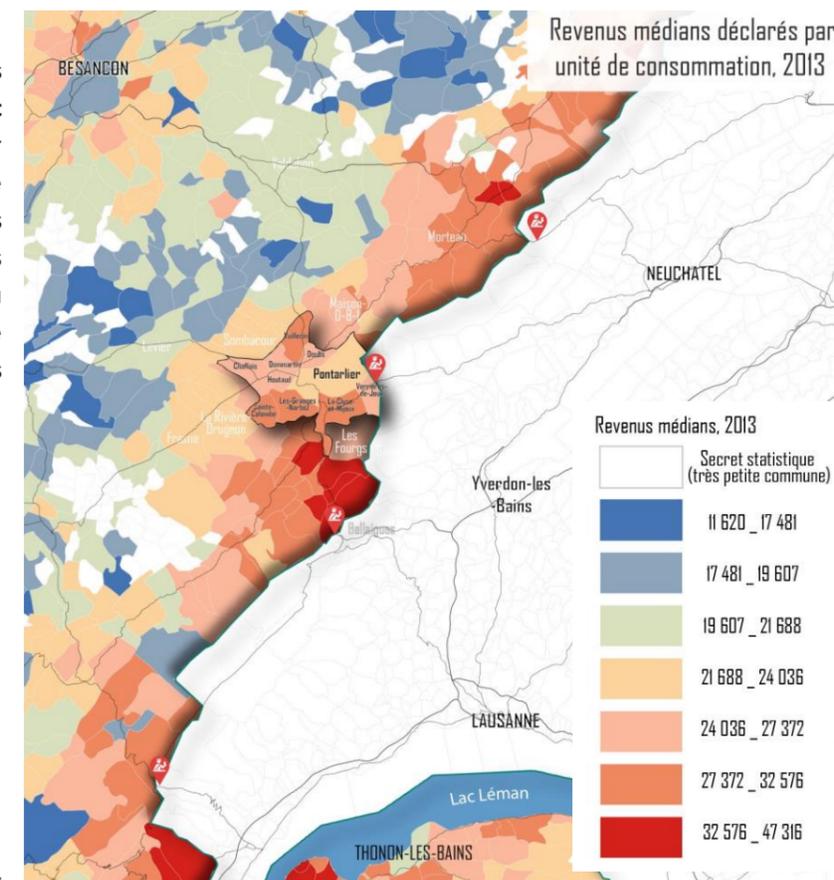
- 1<sup>er</sup> décile : 12 544 € contre 11 155 € pour le Doubs,
- 9<sup>ème</sup> décile : 40 888 € contre 36 663 € pour le Doubs.

#### Mais une présence de ménages ayant de plus faibles niveaux de ressources.

Malgré l'importance de ce public frontalier, il est important de souligner que sur la Communauté de Communes comprend également une population ayant des niveaux de revenus plus modestes. En 2014, au regard des données sur la population de 15 ans et plus selon la catégorie professionnelle, le territoire se caractérise par :

- 59% correspondant à des ouvriers et des employés (à nuancer toutefois avec l'emploi suisse) ;
- 35% à des retraités.

Bien entendu, il existe de réelles disparités entre les communes avec des niveaux inférieurs à Pontarlier et des communes où il dépasse 27000 €, notamment les plus rurales, attractives pour les familles plus aisées. Par ailleurs, la carte montre bien une différence en matière de niveau de revenus entre les communes.



Cette situation est confortée par les données sur les ménages pouvant bénéficier d'un logement social, au regard de leur niveau de revenu. En effet sur la Communauté de communes, 44% des ménages sont éligibles à un logement HLM en 2015, contre 57% pour le Doubs. Bien entendu, cette proposition atteint les 49% à Pontarlier.

Néanmoins excepté quelques communes rurales, ce sont 40% des ménages qui sont éligibles globalement ailleurs.

**Une réalité : un besoin de logements accessibles pour la population ayant des niveaux de revenus modestes.**

### 1.2.5 Une présence d'un public précaire

Les données du porter à connaissance de l'Etat et celles recueillies auprès des acteurs locaux traduisent l'importance d'un public précaire sur le territoire de la Communauté de Communes. Bien entendu, celui-ci est plus présent à Pontarlier.

#### Les revenus des ménages au regard des plafonds HLM

	Propriétaires Occupants	Locatifs sociaux	Locatifs privés
% de ménages dont les revenus sont inférieurs à 60% des plafonds HLM	<b>11,4 %</b> 13,9% dans le département	<b>59,5%</b> 60,1% dans le département	<b>25,9%</b> 33% dans le département
% des ménages dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM	<b>2,1%</b> 2,5% dans le département	<b>25,3%</b> 28,8% dans le département	<b>8,9%</b> 12,6% dans le département

Revenus par rapport aux plafonds HLM au 1er janvier 2013 par statut d'occupation - Source "FILOCOM, MEEM d'après DGFIP"

#### Plusieurs éléments le confirment :

- 21.4% des ménages ont un niveau de revenu inférieur ou égal à 60% des revenus HLM soit 2500 ménages, dont 6.8% (860) ont des revenus inférieurs à 30% (8.8% pour le Doubs) ;
- 25,9% des locataires privés ont des ressources inférieures à 60% des plafonds HLM et 8,9% des ressources inférieures à 30% ;
- 2 200 allocataires de la CAF, 380 bénéficiaires de l'Allocation pour l'autonomie (Apa), 80 bénéficiaires de la Prestation de compensation du handicap (PCH), 380 bénéficiaires du RSA ;
- Un taux de pauvreté des ménages à hauteur de 8,8%, 16% pour les ménages locataires ;
- 136 bénéficiaires d'aide au titre du FSL (Fonds Solidarité Logement) en 2016.

Enfin, il faut souligner l'évolution du nombre de demandeurs d'emplois Selon les données statistiques de pôle emploi, le taux de chômage sur la zone d'emploi de Pontarlier est de 6.9%, contre 8.8% pour la région et 9% pour le Doubs. Il a diminué de 0.3% de fin 2015 à fin 2016. Il faut souligner, selon les données sur l'évolution du nombre de frontaliers de la zone d'emploi de Pontarlier indemnisés représenteraient en 2017, 24% des frontaliers et aurait augmenté de 20%. Une situation qui se traduit par une évolution des situations de surendettement (entre 60 et 80 situations par an, selon les données de la Banque de France).

Le nombre de demandeurs d'emplois en 2014 s'élève environ à 1 400.

## 1.3 Synthèse des dynamiques démographiques

### A retenir

Une augmentation de population continue et régulière depuis 25 ans liée au solde naturel, principalement.

Un fléchissement au cours des dernières années sur la ville centre et un report sur les communes périphériques qui arrivent à compenser la baisse de la ville centre. Un desserrement qui bénéficie plus aux Communautés de Communes voisines, attractives pour les ménages avec des revenus plus modestes

Une augmentation globale du nombre de ménages et une diminution de leur taille, sur Pontarlier notamment.

Une évolution importante des personnes isolées et des ménages de petite taille, sur Pontarlier au contraire des autres communes qui accueillent davantage de familles.

Un léger vieillissement de la population et une baisse des publics jeunes

Une présence d'un public avec des niveaux de revenus modestes et une présence d'un public précaire, qui côtoie des publics frontaliers aisés.

#### Enjeux :

- Accompagner le développement démographique et organiser le retour de familles sur Pontarlier.
- Anticiper les besoins liés au desserrement hors Pontarlier
- Anticiper le phénomène de vieillissement du territoire.
- Répondre aux besoins liés à la baisse de la taille des ménages.
- Répondre aux besoins des ménages ayant des niveaux de revenu modestes.

## 2 L'HABITAT

### 2.1 Le parc de logements

#### Une croissance globale du parc de logements.

En 2015, la Communauté de Communes du Grand Pontarlier compte près de 13 500 logements. Entre 2009 et 2014, le parc de logements s'est accru de 5.6% soit 813 logements supplémentaires. Cette croissance est identique à celle du Doubs (+ 5.9%).

#### L'évolution du nombre de logements par catégorie entre 2009 et 2014

Communes	Total logements		Résidences principales				Résidences secondaires				Logements vacants			
	2009	2014	2009	2014	(%) 2014	Evolution 2009/2014	2009	2014	(%) 2014	Evolution 2009/2014	2009	2014	(%) 2014	Evolution 2009/2014
<b>Pontarlier</b>	<b>9 196</b>	<b>9 557</b>	<b>8 431</b>	<b>8 579</b>	<b>89,8</b>	<b>1,8</b>	<b>162</b>	<b>254</b>	<b>2,7</b>	<b>56,8</b>	<b>602</b>	<b>725</b>	<b>7,6</b>	<b>20,4</b>
<b>Doubs</b>	<b>1 042</b>	<b>1 108</b>	<b>984</b>	<b>1 052</b>	<b>94,9</b>	<b>6,9</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>1,5</b>	<b>13,3</b>	<b>42</b>	<b>39</b>	<b>3,5</b>	<b>-7,1</b>
La Cluse et Mijoux	537	627	470	554	88,4	17,9	24	33	5,3	37,5	43	40	6,4	-7,0
Granges Narboz	339	430	322	406	94,4	26,1	5	7	1,6	40,0	13	17	4,0	30,8
Houtaud	338	404	320	390	96,5	21,9	6	6	1,5	0,0	11	8	2,0	-27,3
Chaffois	355	381	326	360	94,5	10,4	3	4	1,0	33,3	25	17	4,5	-32,0
Dommartin	250	293	224	266	90,8	18,8	6	7	2,4	16,7	20	20	6,8	0,0
Vuillecin	247	276	235	258	93,5	9,8	2	6	2,2	200,0	11	12	4,3	9,1
Verrières de Joux	225	226	177	169	74,8	-4,5	35	33	14,6	-5,7	12	25	11,1	108,3
Sainte Colombe	131	171	120	155	90,6	29,2	6	1	0,6	-83,3	5	14	8,2	180,0
<b>Total CC du Grand Pontarlier</b>	<b>12 660</b>	<b>13 473</b>	<b>11 609</b>	<b>12 189</b>	<b>90,5</b>	<b>5,0</b>	<b>264</b>	<b>368</b>	<b>2,7</b>	<b>39,4</b>	<b>784</b>	<b>917</b>	<b>6,8</b>	<b>17,0</b>
CC Altitude 800	2 595	2 614	2 206	2 408	85,6	9,2	156	182	6,5	16,7	232	223	7,9	-3,9
CC de Montbenoit	3 026	3 336	2 567	2 869	86,0	11,8	269	246	7,4	-8,6	190	221	6,6	16,3
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	10 857	11 665	5 581	6 428	55,1	15,2	4 758	4 550	39,0	-4,4	518	686	5,9	32,4
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	2 529	2 728	2 150	2 348	86,1	9,2	227	190	7,0	-16,3	152	190	7,0	25,0

Sources : Insee, RP2009 et RP2014 exploitations principales

L'évolution du parc de logements traduit à la fois :

#### - Une forte augmentation du parc de résidences principales

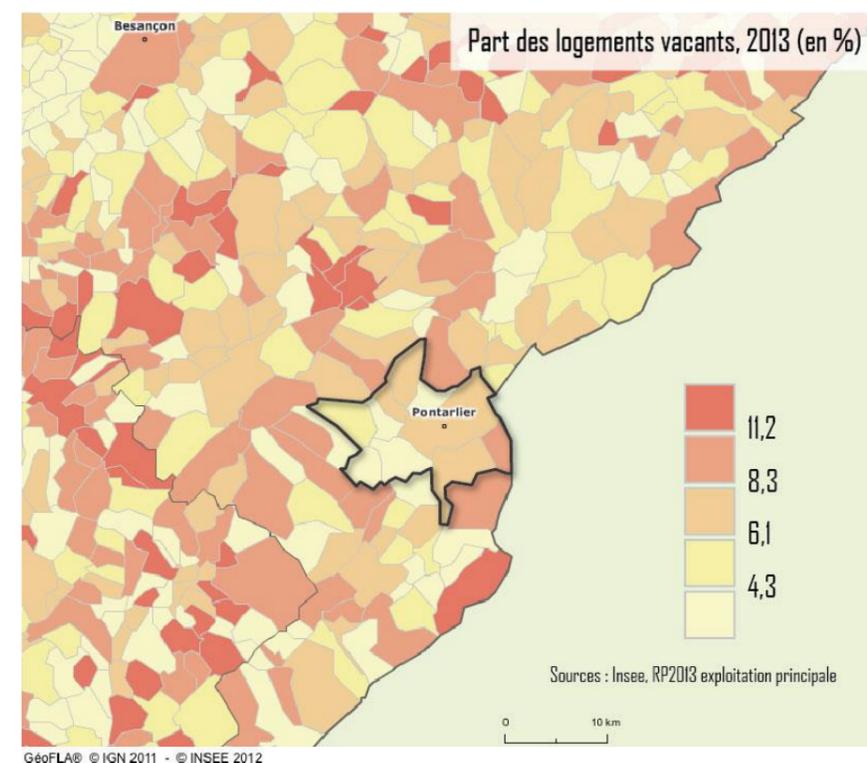
Le parc de résidences principales de la communauté de communes représente 90.5% des logements (12 200 unités), contre 87,3% pour le Doubs. Il en représentait 92% en 2009. Il a augmenté d'environ 580 unités (+3.9%). Cette hausse globale est atténuée du fait qu'elle caractérise peu Pontarlier (+0.9%). Par contre l'évolution des résidences principales se remarque de manière plus marquée, à la fois sur les communes périphériques et sur les territoires voisins (+10 à 15%).

#### - Une faible présence du parc de résidences secondaires

La communauté de communes se caractérise par un parc de résidences secondaires très limité (360 unités soit 2.7 % du parc de logements, contre 4.5% pour le Doubs). Le parc de résidences secondaires a connu une hausse de 39 % (50 unités) entre 2009 et 2014. Néanmoins, le parc de résidences secondaires constitue un enjeu limité en matière d'habitat sur le territoire, tant pour l'offre de produits anciens qu'il propose aux besoins d'accession des ménages locaux qu'à l'accueil d'un public extérieurs dans une logique de retour sur le territoire et de valorisation de l'accueil touristique.

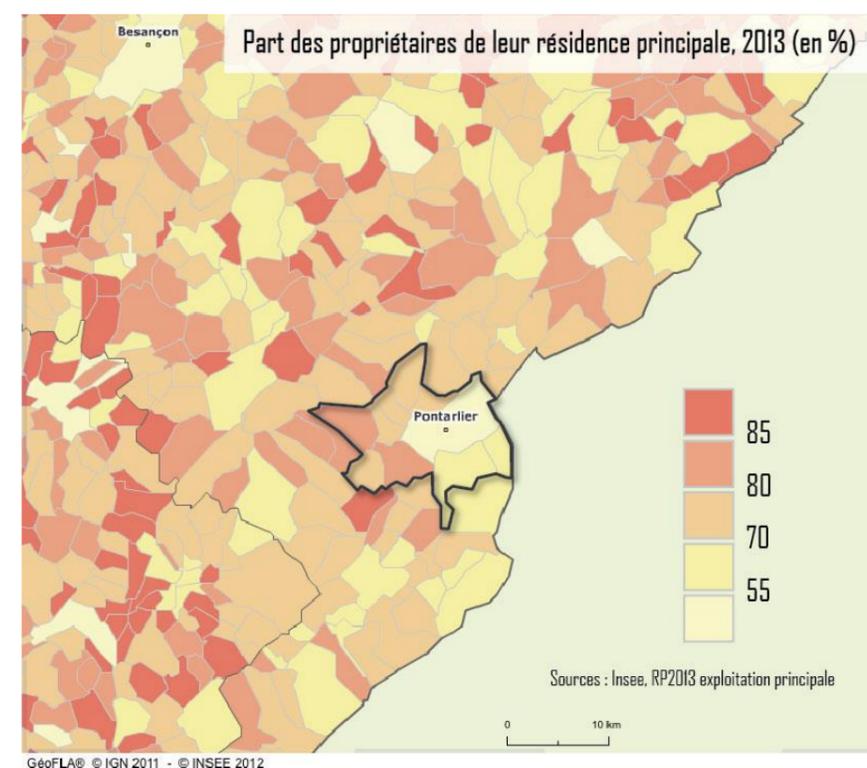
#### - Une évolution de la vacance

En 2014, le taux de vacance sur la Communauté de Communes du Grand Pontarlier est limité. Il atteint 6.8 % du parc total de logements (8.2 % pour le Doubs). Cependant le nombre de logements vacants a connu une légère augmentation : + 17 % quasiment au même niveau que le Département. La vacance est plus importante à Pontarlier où elle atteint 8% et a évolué de 48%. Il existe donc un enjeu en matière de réhabilitation, puisque le territoire recense 920 logements vacants dont une partie pourrait être récupérée, dont 79% sont sur la ville centre.



#### Un taux de propriétaires élevé dans les petites communes

Près de 56 % des ménages de la Communauté de communes, sont propriétaires de leur logement, contre 59 % pour le Doubs. Néanmoins ce taux cache une réelle disparité territoriale avec un taux, moins élevé sur Pontarlier où les propriétaires ne représentent que 48 %. Par contre, le taux atteint 75-80% dans 6 communes. Il s'élève à 65/70% sur Doubs, la Cluse et Mijoux et Verrières de Joux.

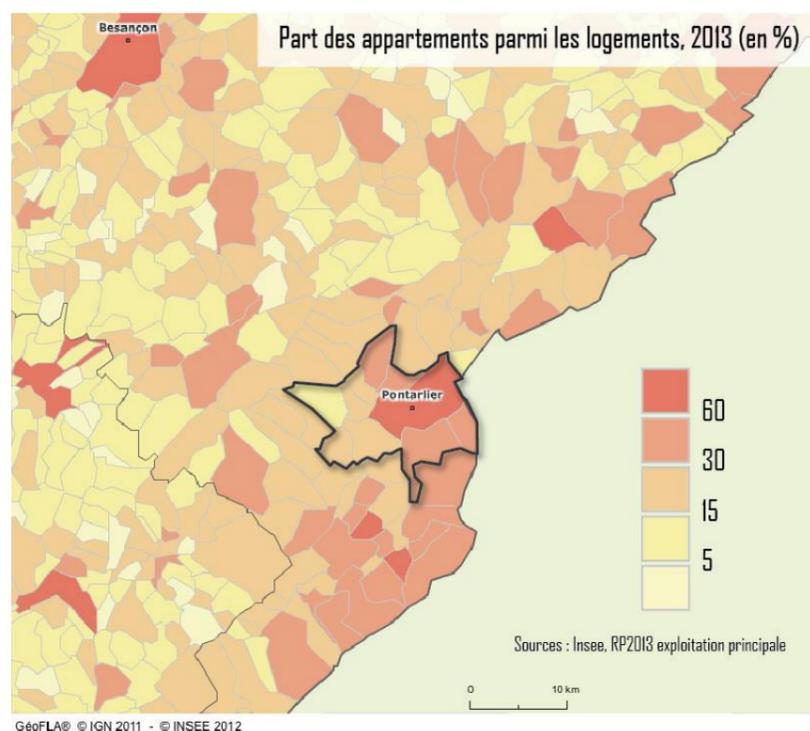


### Une prédominance du collectif à Pontarlier et de la maison individuelle à l'extérieur

Le territoire de la Communauté de Communes, de par ses caractéristiques à la fois rurales et urbaines, est très au-delà de la moyenne départementale : 36% des logements sont des maisons individuelles, contre 51% pour le Doubs.

Cette proportion est restée stable depuis 2009 (+3.1%). Elle est à nuancer avec une baisse du nombre de maisons sur Pontarlier, et de son poids, au regard d'un développement centré sur le collectif. Le collectif correspond aujourd'hui à 77% des résidences principales. Au contraire, dans les autres communes, le poids des maisons s'élève au 3/4 des résidences principales et a augmenté, démontrant une réalité du territoire qui est celle de la maison individuelle, hors Pontarlier.

Néanmoins, la part des logements individuels sur la Communauté de Communes a augmenté, entre 2009 et 2014, de 3 points, alors que les logements collectifs ont augmenté de 9 points. En effet, le développement en collectif est de plus en plus présent dans l'ensemble des communes, traduit par la réalisation de petits immeubles et la mobilisation d'anciennes fermes. Pontarlier ne recense que 56% du parc collectif supplémentaire entre 2009 et 2014.



### Un parc de logements, de moins en moins adapté aux besoins des ménages.

L'analyse de la structure du parc au regard de la composition des ménages en 2014 montre une inadéquation entre le parc de résidences principales et la taille des ménages avec :

- **Un déficit en petits logements** : les logements de 1 et 2 pièces représentent 16.8 % du parc alors que les ménages correspondant de 1 à 2 personnes représentent les 2/3 de la population. Sur Pontarlier, les petits logements représentent 21.1% et les ménages de 1 ou 2 personnes 71%. Sur les autres communes, cet écart est encore plus marqué : 55% de ménages de petite taille pour 6% de T1 et T2.
- **Une importance de grands logements (5 pièces et plus)** : l'offre de grands logements représente 36,5% sur la Communauté de Communes, alors que 7% des ménages comptent 5 personnes et plus et 12%, 4 personnes.
- **Une majorité de logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) représentent 46,8% du parc à l'échelle du territoire** mais les ménages de 3 à 4 personnes représentent seulement 25%.

Cette situation est encore plus marquée sur Pontarlier pour le rapport petits logements et ménages de petite taille (21.1% et 72%), contre 53.2% / 16% pour les plus grands.

### Une présence non négligeable d'un parc vieillissant : véritable enjeu de modernisation et de performance énergétique

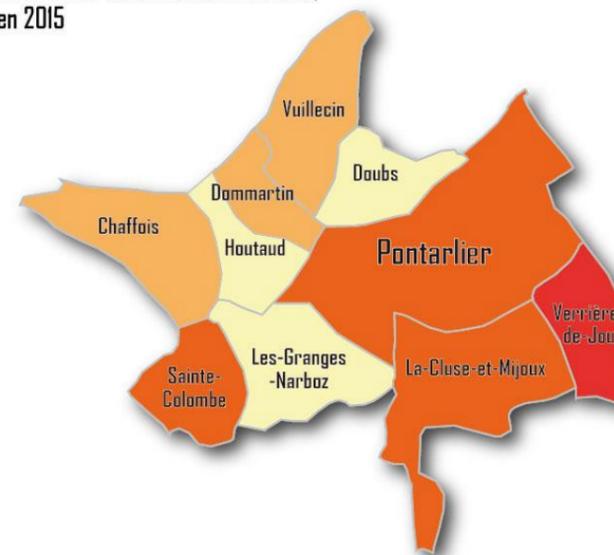
La répartition de l'ensemble du parc de logements du territoire de la Communauté de Communes, selon la date de construction, fait apparaître un véritable enjeu en matière de performance énergétique, notamment sur Pontarlier.

#### Les résidences principales selon la date de construction en 2015

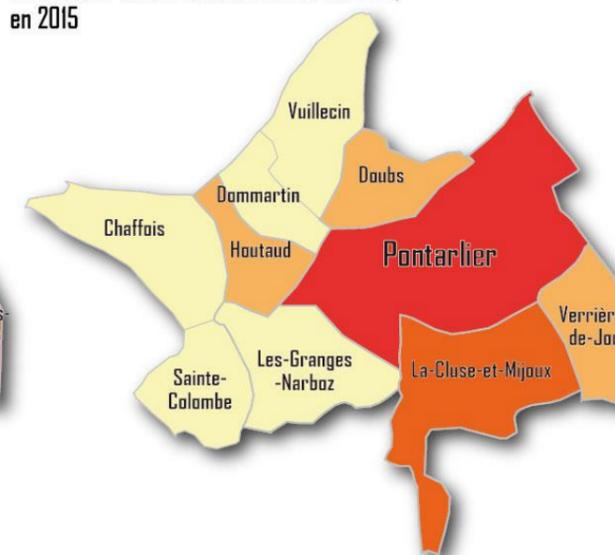
Commune	Résidences Principales										
	Avant 1915	%	De 1915 à 1948	%	De 1949 à 1975	%	De 1975 à 1990	%	Après 1990	%	Total
Chaffois	75	21			28	8	99	27	162	45	364
La Cluse-et-Mijoux	132	22	35	6	122	20	127	21	187	31	603
Dommartin	42	11			27	7	210	54	113	29	392
Doubs	61	5	36	3	206	19	304	27	506	45	1 113
Granges-Narboz	34	9			41	10	70	18	250	63	395
Houtaud	28	7			62	16	85	21	224	56	399
Pontarlier	1 821	20	934	10	3 069	33	1 814	20	1 643	18	9 281
Sainte-Colombe	41	29			12	9	32	23	55	39	140
Verrières-de-Joux	64	36	13	7	22	12	33	18	48	27	180
Vuillecin	40	16			10	4	75	30	123	50	248
CCGP	2 338	17	1 038	8	3 707	28	3 021	22	3 334	25	13 438
Doubs	50 904	21	12 709	5	66 290	27	44 699	18	69 770	29	244 372

Source Filocom 2015

Part des RP construites avant 1948, en 2015



Part des RP construites entre 1949 et 1974, en 2015



Ainsi 7083 logements ont été construits avant 1975, dont 5 824 (82%) sur Pontarlier constituant un réel potentiel en matière de rénovation thermique.

## CCGP : les résidences principales selon l'âge de construction en 2015

	Pontarlier	Hors Pontarlier	CC du Grand Pontarlier
Avant 1948	2755	621	3376
< 210 kWEP/m <sup>2</sup> /an	29%	16%	25%
1948-1975	3069	638	3707
250 à 350 kWEP/m <sup>2</sup> /an	33%	16%	28%
Après 1975	3457	2898	6355
< 150 kWEP/m <sup>2</sup> /an	38%	68%	45%

Source DDT 2013

Le parc départemental construit avant 1948, s'élève à 26%. Celui construit entre 1949/1975, 27%. Le parc plus récent (après 1975) correspond à 47%. Si le Grand Pontarlier se situe au même niveau que le Doubs, en poids de résidences construites avant 1975 (53%), Pontarlier se situe 10 points au-dessus de la moyenne départementale, les autres communes 20 points en-dessous.

Le bâti ancien est à l'origine de 45 % de la consommation d'énergie et de 22 % des émissions de gaz à effet de serre. L'objectif du Grenelle est d'atteindre un niveau moyen pour l'ensemble du parc à hauteur de 150 kWh/m<sup>2</sup>/an en 2020 (soit classe C et D en moyenne).

*Ce vieillissement du parc se retrouve également à travers la présence d'un reliquat de logements peu confortables et potentiellement indignes.*

La Communauté de Communes se caractérise par la présence d'un parc privé peu confortable résiduel. Les données INSEE en 2014 traduisent que 2.2% des résidences principales sont recensées comme n'ayant pas tous les éléments de confort, contre 2,6% niveau départemental. Les données de la DDT traduisent ces chiffres avec :

- La présence d'un résiduel de logements inconfortables, c'est-à-dire n'ayant pas l'un des 3 éléments de confort (chauffage central, WCbaignoire ou douche...), ce sont environ 250 à 280 logements classés dans ce sens, dont 80% sont concentrés sur Pontarlier.
- Cette donnée semble confirmée avec l'existence d'un parc privé potentiellement indigne, (défini à partir du croisement de l'état du parc classé 6/7 ou 8 au plan cadastral et le niveau de ressources des occupants inférieur de 40% des plafonds HLM). En effet, ce sont environ 220 à 230 logements concernés sur la communauté. Ce parc représente 2% des résidences principales du parc privé, contre 2.1 % pour le Doubs. Le parc potentiellement indigne représente 7.1% du parc privé classé 6 au niveau cadastral et 52% pour celui classé 7 et 8.
- Ce parc de logements privés potentiellement indigne se retrouve principalement dans la commune de Pontarlier (176 situations) où il représente plus de 2%. Sur les autres communes, il représente environ 1.5% et se caractérise par des situations plus diffuses, mais bien présentes dans chacune d'entre elles. Sa concentration dans le tissu ancien de Pontarlier constitue un point de vigilance. Les données sur le parc potentiellement indigne sont à nuancer, néanmoins, elles traduisent la présence de situations à mieux repérer et traiter.

Dans le même sens, il faut souligner sur le territoire de la Communauté de communes, la présence de **petites copropriétés privées fragiles**. Selon les fichiers de l'ANAH, le territoire comprend environ 150 immeubles ou petites copropriétés, référencées C et D et définies comme étant potentiellement fragiles

selon une classification organisée autour des indicateurs spécifiques définis par l'ANAH (seuil de pauvreté, taux de sur-occupation, revenu par unité de consommation, état du bâti, taux de vacance de longue durée...). Elles se localisent principalement sur la commune de Pontarlier. Les élus et les professionnels de l'habitat signalent une plus forte densité de ces situations sur l'axe des rues de Besançon et de Salins et la rue des Lavaux...

Les agences qui assurent le syndic de ces copropriétés traduisent bien le phénomène et le besoin à la fois de moderniser ces logements et d'améliorer leur performance énergétique. Plusieurs chantiers (Régent, Central Parc, Bois soleil...) ont été lancés. La faible qualité des logements des copropriétés se trouve aujourd'hui traduit par 2 phénomènes :

- **Le premier** porte sur la plus faible attractivité de ce type de parc sur le marché locatif concurrencé par le développement de produits en neufs, plus modernes au même niveau de loyer.
- **Le second** porte sur la commercialisation de ses logements sur le marché de la revente où ils sont devenus moins attractifs traduit parfois par une baisse des niveaux de prix...

*Une diversité de l'offre de logements*

En 2014, le parc de logements proposait une certaine diversité d'offre. 44% des résidences principales étaient constituées de logements locatifs.

## Les résidences principales selon le statut d'occupation en 2014

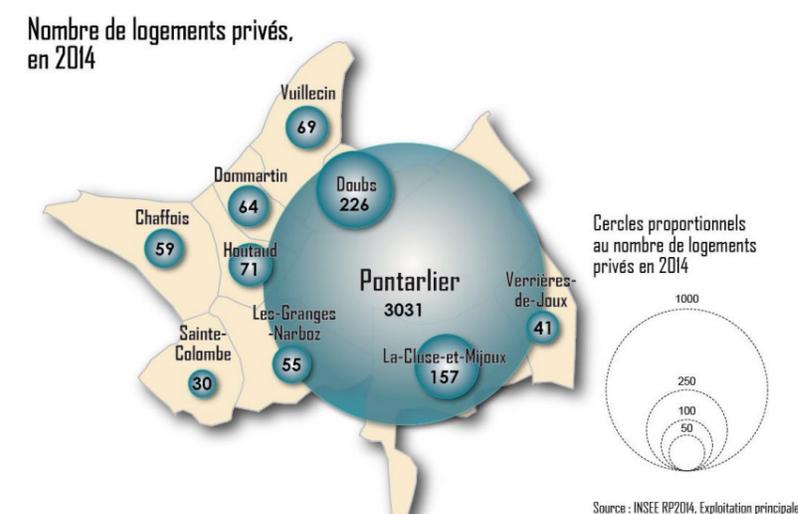
Communes	Total RP		Propriétaires				Locataires privés				Locataires HLM					
	2014	2009	2014	Evo en Nb 2009/2014	(%) 2014	Evolution 2009/2014	2009	2014	Evo en Nb 2009/2014	(%) 2014	Evolution 2009/2014	2009	2014	Evo en Nb 2009/2014	(%) 2014	Evolution 2009/2014
Pontarlier	8 579	4070	4117	47	48,0	1,2	2924	3031	107	35,3	3,7	1286	1250	-36	14,6	-2,8
Doubs	1 052	721	785	64	74,6	8,9	222	226	4	21,5	1,8	32	34	2	3,2	6,3
La Cluse et Mijoux	554	334	371	37	67,0	11,1	114	157	43	28,3	37,7	0	0	0	0,0	#DIV/0!
Granges Narboz	406	268	339	71	83,5	26,5	43	55	12	13,5	27,9	0	0	0	0,0	#DIV/0!
Houtaud	390	272	301	29	77,2	10,7	34	71	37	18,2	108,8	9	10	1	2,6	11,1
Chaffois	360	267	294	27	81,7	10,1	53	59	6	16,4	11,3	0	0	0	0,0	#DIV/0!
Dommartin	266	168	193	25	72,6	14,9	43	64	21	24,1	48,8	7	7	0	2,8	0,0
Vuillecin	258	179	186	7	72,1	3,9	52	69	17	26,7	32,7	0	0	0	0,0	#DIV/0!
Verrières de Joux	169	113	118	5	69,8	4,4	53	41	-12	24,3	-22,6	0	0	0	0,0	#DIV/0!
Sainte-Colombe	155	95	123	28	79,4	29,5	25	30	5	19,4	20,0	0	0	0	0,0	#DIV/0!
<b>Total CC du Grand Pontarlier</b>	<b>12 189</b>	<b>6487</b>	<b>6827</b>	<b>340</b>	<b>56,0</b>	<b>5,2</b>	<b>3563</b>	<b>3803</b>	<b>240</b>	<b>31,2</b>	<b>6,7</b>	<b>1334</b>	<b>1301</b>	<b>-33</b>	<b>10,7</b>	<b>-2,5</b>

Sources : Insee, RP2009 et RP2014 exploitations principales

*Une présence d'un parc locatif privé non négligeable*

En 2014, le parc locatif privé sur la Communauté de Communes représentait 31.2% des résidences principales, soit 3800 logements, contre 25% pour le Doubs.

80% de ces logements se retrouvent sur Pontarlier (3031 des 3800 logements). Doubs en compte 226 soit 6%, La Cluse et Mijoux 157, soit 4%. 5% seulement se retrouvent dans les autres communes. Cependant entre 2009 et 2014, le parc locatif privé a augmenté de 31%, soit 240 logements supplémentaires.

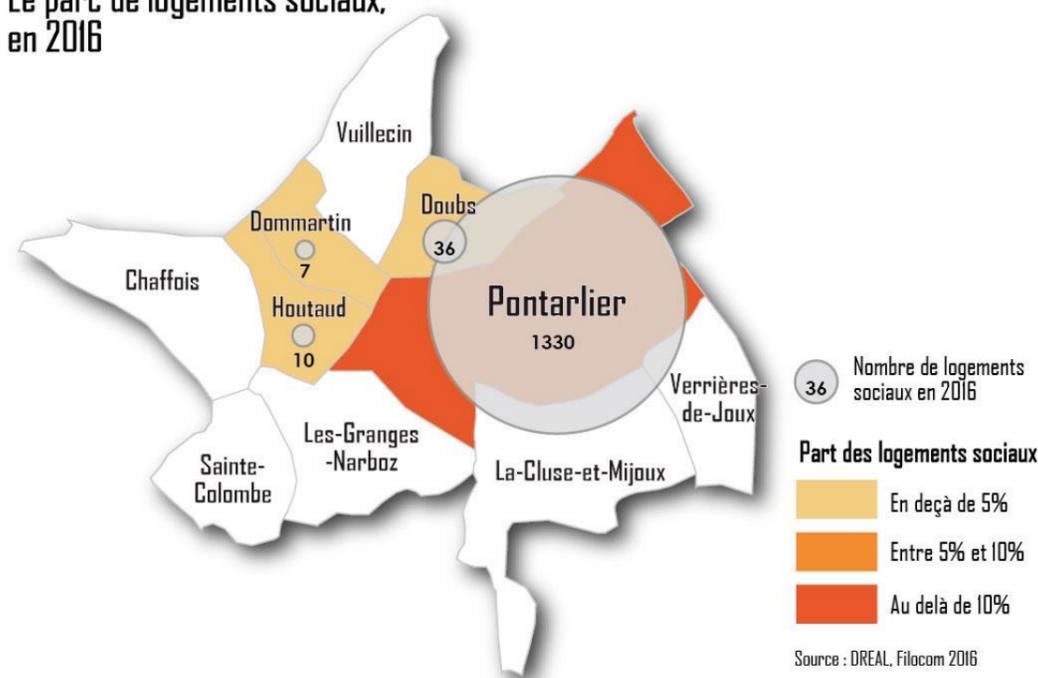
*Un parc social peu développé et concentré sur Pontarlier*

Selon les données plus actualisées des bailleurs sociaux (Habitat 25, IDEHA et Néolia) de 2016, le territoire de la Communauté de Communes comprend 1 383 logements sociaux. Il correspond à 11% du parc de résidences principales, contre 13.5% niveau départemental.

Le parc de logements sociaux est concentré sur la commune de Pontarlier avec 96% du parc de la communauté de communes.

Sur Pontarlier, il représente 15% des résidences principales, mais si on intègre les logements complémentaires (89 équivalents logements dans la résidence de l'Arlier, 16 logement de la résidence sociale et les 84 équivalents logements de l'EHPAD, soit 189), les 130 logements privés conventionnés et les logements communaux, **il atteint les 17.1%**. Ailleurs, il est présent sur 3 autres communes, mais ne dépasse pas les 5% : Doubs, 36 logements (3.2%), Dommartin, 7 logements (2.5%) et Houtaud (10 logements, 2.3%).

### Le parc de logements sociaux, en 2016



Le parc appartient à 3 bailleurs :

- Habitat 25 : 629 logements : 622 à Pontarlier et 7 à Dommartin, soit 45% du parc communautaire ;
- Néolia : 550 logements : 504 à Pontarlier, 36 à Doubs et 10 à Houtaud, soit 38% ;
- IDEHA : 211 logements à Pontarlier, soit 17%.

### Un offre locative communale limitée

Selon les rencontres avec les élus, les communes disposent peu de logements locatifs communaux. Le parc correspond à 20/30 logements seulement. Ce parc, globalement rénové, bien entretenu et loué un peu moins cher qu'un logement privé, peut constituer une alternative au besoin de logement à niveau de loyer peu élevé. Il correspond souvent à la remise sur le marché d'anciens bâtiments n'ayant plus de réelle affectation (ancienne école ou mairie, presbytère, cure...). Peu de communes ont souligné l'intérêt de développer ce type de parc.

### Une offre d'accueil spécifique bien présente

#### Le logement des jeunes

À l'échelle de la Communauté de Communes, la part des jeunes âgés de 15 à 29 ans représente 19.4% de la population, au même niveau que le Doubs (19.3%). Seulement entre 2009 et 2014, les 15/29 ans ont peu augmenté : +1.3%, (-3% pour le Doubs), traduisant le départ des jeunes du territoire.

A l'échelle du territoire, les réponses apportées aux besoins des jeunes sont organisées selon :

- Les étudiants (filières professionnelles des lycées – BTS et de l'Ecole d'infirmières – Maison Familiale et Rurale) sont en nombre limités et pris en compte par les internats et en cas de besoins des réponses peuvent être trouvées dans le Foyer APAT et dans le parc locatif social (un immeuble de Néolia, rue de la Paix comprend environ 16 T1) et le parc locatif privé, mais l'offre de petits logements est limitée. Ils peuvent avoir également recours à l'auberge de jeunesse et aux chambres de la Maison Familiale.
- Les jeunes en formation, en stage, les apprentis et jeunes en formation, se retournent sur l'offre au Foyer APAT. L'absence de dispositif de formation professionnelle, limite le besoin d'accueil de jeunes. Néanmoins, quelques demandes sont formulées, mais difficilement satisfaites.
- Les jeunes en difficulté ont recours au dispositif d'accueil du Foyer APAT.
- Les jeunes à la recherche d'un logement ordinaire trouvent difficilement des réponses, tant dans le parc social que privé. Les situations de maintien au domicile familial sont encore nombreuses. Le parc social offre des possibilités de logements de petite taille (4 % de T1 et 19% de T2). Dans le parc privé, les jeunes se retrouvent parfois dans des logements de faible qualité, souvent énergivores et sont donc confrontés à des difficultés pour payer les charges et le loyer.

#### Le logement des personnes âgées ou handicapées

Aujourd'hui, à l'échelle de la Communauté de Communes, l'offre d'hébergement spécifique en faveur du public âgé est présente sur la commune de Doubs : structure composée de 6 Unités pouvant héberger chacune, 42 Résidents (soit 252 personnes), adaptée pour des personnes âgées autonomes (une unité), des personnes âgées moins autonomes mais ne nécessitant pas de surveillance médicale continue (3 unités), des personnes âgées nécessitant une surveillance ou des soins plus rapprochés (une unité : 30 lits) et des personnes âgées atteintes de Maladie d'Alzheimer ou de maladies apparentées (une unité : 42 lits). Il propose également 5 lits d'hébergement temporaire.

Ce dispositif est complété par un accueil de jour à Pontarlier (7places), géré par l'association ELIAD. Celle-ci gère également un service d'accompagnement spécialisé à domicile/public Alzheimer.

Néanmoins, les réponses peuvent se faire dans une structure spécialisée proche du territoire (ex : Levier, Morteau, Mouthe...).

Le Conseil Départemental et l'Hôpital ont mis en place un CLIC (Centre local d'information et de coordination), qui assure la coordination de l'information et de l'orientation des publics sur l'ensemble des services et structures relatives aux personnes âgées.

A ce jour, les capacités d'accueil ont été adaptées dans le cadre du schéma départemental gérontologique, pour répondre à la réalité des besoins. Néanmoins, l'évolution du vieillissement nécessitera de suivre le besoin d'adaptation des capacités.

Les services aux personnes âgées sont assurés principalement par l'ADMR et Eliad et Domicile Doré....

Enfin, plusieurs structures d'accueil de personnes handicapées sont présentes sur le territoire : Service accueil handicapés, ESAT, Foyer Horizon, Service accompagnement social...

### Le logement des personnes à faibles ressources et les publics en difficulté

En matière de suivi des publics en difficulté vis-à-vis du logement, le dispositif d'accueil présent sur le territoire de la Communauté de Communes est organisé autour des **associations « ADDSEA, APAT et Espace Accueil Solidarité »**. Celles-ci assurent l'accueil et la prise en compte des publics en difficultés vis à vis du logement, en termes d'urgence et d'hébergement temporaire, dans le cadre du dispositif suivant concentré sur Pontarlier.

**L'association « ADDSEA » apporte des réponses dans son dispositif organisé selon :**

- **CHRS Pasteur** : 8 places en insertion et 8 places en abri de nuit (complétée de 2 places supplémentaires en hiver).
- 1 place d'hébergement d'urgence hivernal dans le foyer APAT.
- 3 places dans le CHRS (1 logement) pour les situations d'extrême urgence pour les femmes victimes de violences et de 6 places (2 logements) pour la mise en abri de femmes avec des enfants de moins de 3 ans.
- Une résidence sociale de 16 logements.
- 3 logements temporaires accompagnés tous publics et 1 pour les jeunes, financés avec des aides ALT.
- 4 places avec des lits soins santé.
- Un CADA (centre d'accueil demandeurs d'asile) de 50 places sur le Haut Doubs dont 12 places dans le foyer APAT et 2 appartements sur Pontarlier.
- Un Hébergement d'Urgence des Demandeurs d'Asile : 10 places dont 2 appartements sur Pontarlier.
- Gestion de la Plateforme d'accueil des demandeurs d'asile.

**L'association APAT** gère une structure de 111 logements sur son site de la résidence de l'Arlier, en cours de réhabilitation par Néolia. Cet ancien Foyer de Travailleurs Migrants a été transformé en 2005 en résidence sociale et en foyer d'accueil comprenant :

- **Résidence sociale** : 73 places (33 chambres et 44 T1).
- **Foyer d'accueil** : 38 logements (24 T1 et 14 T2).
- **Une résidence accueil** de 12 places pour les publics confrontés à des problèmes psychiatriques.

**L'association Espace Accueil Solidarité** gère 4 logements diffus en faveur de l'accueil de femmes seules ou avec enfant.

Par ailleurs, il **faut souligner la faible présence de logements très sociaux** sur la Communauté de communes. Selon les données sur le parc locatif social, le parc de logements PLAI représente environ 10 logements. Le faible développement du parc social ne permet pas de proposer une offre complémentaire et la pression sur le parc existant est importante. Néanmoins, il faut souligner que l'ancienneté d'une grande partie du parc de logements traduit des niveaux de loyer peu élevés en général.

### Les gens du voyage

Dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Doubs, le besoin sur la Communauté de communes portait sur la réalisation d'une aire pour les grands passages et d'une aire d'accueil. A ce jour, les deux projets ont été réalisés, sur la commune de Pontarlier :

- **Une aire pour les grands passages** de 100 places, localisée, à proximité de la déchetterie.
- **Une aire d'accueil de 62 places**. Elle a été créée en 2013 et vient d'être réhabilitée suite à des dégradations.

**Ce dispositif est complété par la présence** d'une aire de sédentarisation, contiguë à l'aire d'accueil. Elle accueille un groupe familial (6 familles) sur des emplacements adaptés.

## 2.2 Les évolutions récentes en matière d'habitat

### 2.2.1 Un contexte réglementaire du développement de l'habitat à prendre en compte

Le développement de l'habitat au cours de ces dernières années devait se faire en lien avec les évolutions réglementaires.

#### La prise en compte de nouvelles données environnementales et énergétiques.

La question du changement climatique est devenue l'une des priorités des collectivités et des politiques publiques. Les conclusions du Grenelle de l'Environnement appellent en effet à un vaste chantier concernant l'ensemble des secteurs de l'urbanisme et plus particulièrement pour le bâtiment, premier secteur consommateur d'énergie et émetteur de CO<sup>2</sup>.

Aussi, le Grenelle de l'Environnement a fixé un nouveau cap et conduit à innover dans la conception, la construction et la gestion de la ville et de l'habitat. Le chantier législatif et réglementaire en cours fixe d'ambitieux objectifs dans de nombreux secteurs d'activités et engage le secteur du bâtiment sur le chemin du « facteur 4 » (division par quatre des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050) et une rénovation thermique de grande ampleur.

De nouvelles mesures réglementaires (réglementations thermiques, Plan de Solidarité Écologique...) visent à mettre les logements neufs et anciens aux nouvelles normes de confort, de sécurité et de respect de l'environnement, vont s'imposer de plus en plus ces prochaines années. De plus, l'attractivité des villes s'évaluera demain au regard de la qualité de vie de leurs territoires et de leur capacité d'adaptation aux changements climatiques et énergétiques.

#### Le développement d'un territoire doit s'organiser autour de la prise en compte d'objectifs internationaux et européens :

**Objectif 2020 :** le « 3 fois 20 » : - 20% de consommations énergétiques, - 20% de rejets CO<sub>2</sub> et +20% d'énergies renouvelables (+23% dans le Grenelle)

**Objectif 2050 :** le Facteur 4, division par 4 des émissions de GES par rapport à 1990 Il doit intégrer les réglementations thermiques en vigueur :

- Dans le neuf – Des normes appliquées à tous les permis de construire basées depuis 2012 sur l'application de la RT 2012 - niveau BBC (50 kWh/m<sup>2</sup>/an), RT 2020 - niveau BEPOS/BEPAS (15 kWh/m<sup>2</sup>/an).
- Dans l'ancien – Des objectifs et des aides incitatives au moment de la rénovation visent aujourd'hui une baisse de 12% des consommations (210 kWh/m<sup>2</sup>/an), en 2020 une baisse de 38% des consommations (150 kWh/m<sup>2</sup>/an).

#### Une prise en compte des orientations de la loi « Transition énergétique pour une croissance verte ». La loi adoptée récemment, traduit un certain nombre d'éléments nationaux à prendre en compte à savoir :

- Réduire de 40% les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030 et de diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 ;
- Diminuer de 30% la consommation d'énergie fossile en 2050 par rapport à la référence 2012 ;
- Porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation énergétique en 2030.

#### Une prise en compte des orientations de la loi « Pour un accès au logement et urbanisme rénové - ALUR »

La loi traduit un certain nombre d'éléments à prendre en compte à savoir :

- L'organisation de leviers territorialisés pour mieux définir la place du parc privé dans les politiques locales en complément des politiques sur le parc social ;
- Les moyens pour agir plus efficacement en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et les copropriétés dégradées ;
- L'amélioration des dispositifs relatifs au droit au logement et à l'hébergement ;
- L'adaptation des politiques d'attribution de logements sociaux ;

Les principes de l'ambition du SCOT en cours d'élaboration intégreront ces préconisations.

**Une prise en compte des préconisations de la loi de programmation pour la ville et la cohésion sociale** qui revoient en profondeur les instruments de la politique de la ville et notamment en plaçant la Communauté de communes comme chef de file de l'élaboration des contrats de ville (concernant le quartier prioritaire des Longs traits).

#### Une prise en compte des préconisations de la loi « Egalité et citoyenneté »

Elle prévoit de nombreuses modifications concernant la gestion de la filière logement social, de la programmation aux attributions, en plaçant la communauté comme chef de file. La communauté de communes qui recense un quartier prioritaire au titre de la politique de la ville, doit mettre en œuvre une **Conférence Intercommunale du Logement, une Convention Intercommunale d'Attribution et un Plan de Gestion de la demande Sociale et d'information des demandeurs.**

### 2.2.2 Les évolutions caractéristiques du marché de l'habitat de ces dernières années

#### *Des besoins de logements, à satisfaire*

Entre 2009 et 2014, selon les données de l'INSEE sur l'évolution des résidences principales, 580 ont été nécessaires pour répondre à l'évolution du nombre de ménages sur la Communauté de communes, soit un rythme de 90/100 par an environ.

Ces résidences principales supplémentaires ont permis de répondre aux besoins liés au :

- **Desserrement des ménages** (diminution du nombre de personnes par ménage, suite au vieillissement de la population, au phénomène de décohabitation...)
  - Population ménages 2009 : 26 565
  - Taille des ménages 2014 : 2,19
  - Résidences principales 2009 : 11 600
 Soit 500/520 résidences principales nécessaires pour répondre au desserrement soit 84% des résidences principales, supplémentaires.
- **Renouvellement du parc de logements** parc (dévalorisation technique due au vieillissement des bâtiments, qui finissent en ruines, dévalorisation d'usage : logement qui ne correspond plus à la demande et qui ne peut pas être adapté, dévalorisation marchande. Ces dévalorisations aboutissent à la vacance du bien puis à plus long terme à sa réaffectation à un autre usage, ou à sa transformation, à son abandon (ruine) ou à sa démolition. Ce taux est de l'ordre de 1% du parc de logements d'avant 1915, soit environ 30/40 logements – 6% des résidences principales supplémentaires.
- **Croissance démographique** : 50/60 - 10% des résidences principales supplémentaires.

Cependant, sur la période 2009 à 2014, 820 logements commencés ont été réalisés sur la Communauté de communes, soit 130/140 par an.

Par ailleurs, la variation du parc existant entre l'évolution du nombre de logements vacants (+ 130) et de l'évolution du nombre de résidences secondaires (100 résidences supplémentaires), correspond à 200/220 logements, environ.

En final, au vu du parc existant, le besoin de logements à produire s'élevait à **560/580 logements**, seulement, soit 90/100 par an.

### *Un rythme soutenu de la construction*

**Un développement important de l'offre de logements neufs.**

#### Les logements commencés de 2008 à 2015

Communes	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2008/2015	2010/2015	2009/2014	Autorisés 2016
Pontarlier	28	121	100	18	7	48	17	80	419	270	311	157
Chaffois	5	9	1	5	6	14	10	3	53	39	45	1
La Cluse-et-Mijoux	12	5	53	4	3	8	0	2	87	70	73	5
Dommartin	23	6	4	6	2	6	6	26	79	50	30	4
Doubs	9	2	14	55	40	15	19	19	173	162	145	19
Granges-Narboz	14	10	9	33	12	12	9	17	116	92	85	13
Houtaud	19	9	7	2	5	23	4	6	75	47	50	16
Sainte-Colombe	0	10	2	1	6	0	11	4	34	24	30	0
Verrières-de-Joux	5	1	1	2	1	1	6	1	18	12	12	3
Vuillecin	8	8	2	5	4	28	1	1	57	41	48	4
<b>CCGP</b>	<b>123</b>	<b>181</b>	<b>193</b>	<b>131</b>	<b>86</b>	<b>155</b>	<b>83</b>	<b>159</b>	<b>1111</b>	<b>807</b>	<b>829</b>	<b>222</b>
<b>Doubs</b>	<b>3119</b>	<b>2664</b>	<b>3482</b>	<b>2717</b>	<b>2281</b>	<b>2423</b>	<b>1821</b>	<b>2088</b>	<b>20595</b>	<b>14812</b>	<b>15388</b>	<b>3071</b>
<b>Franche-Comté</b>	<b>6586</b>	<b>4900</b>	<b>6008</b>	<b>5015</b>	<b>4417</b>	<b>4230</b>	<b>3451</b>	<b>3497</b>	<b>38104</b>	<b>26618</b>	<b>28021</b>	<b>5126</b>

Source : filocom 2016

Les données Sitadel de la DREAL sur les logements commencés entre 2008 et 2015 font état d'un niveau de construction important sur le territoire de la Communauté de Communes. Ainsi en 8 ans, 1111 logements ont été réalisés soit un rythme annuel de 130/140. Un rythme quelque peu supérieur à l'évolution des ménages.

### **Un pic de la construction dans les années 2009 à 2010**

Les données par année, font état d'un rythme de production de 120/130 logements en début de période, rythme qui s'est brusquement accéléré sur les années 2009 et 2010 où il atteint les 180/200 logements, soit 60% de plus. Cette situation résulte de la dynamique de construction sur Pontarlier et la Cluses et Mijoux notamment.

### **Un niveau de construction plus modéré et cyclique depuis**

En 2011, il s'est abaissé à 130, puis à 86 en 2012, avant de retrouver un nouvel élan en 2013 (155). Il retombe à 80 en 2014, puis repart en 2015 (159).

### **Une évolution différenciée de la construction à l'échelle du territoire ces dernières années.**

**Les données sur la période 2010-2015 montrent à la fois :**

- **Un net ralentissement de la production neuve à Pontarlier** entre 2011 et 2014 avec un rythme de 20 à 30 logements par an contre 80 en moyenne sur les années précédentes, **mais une reprise en 2015** avec 80 logements, qui se poursuit par la suite : 157 logements autorisés sur 2016.
- **Un rythme qui reste soutenu à Doubs**, à hauteur de 15/20 logements en moyenne au cours des 3 dernières années, aux **Granges Narboz** (10/15 logements par an), **Houtaud** et **Dommartin** (8/10). Un rythme qui se poursuit au regard des logements autorisés en 2016.

- **L'accélération du rythme de construction au début des années 2010 dans les communes rurales** à hauteur de 8 à 10 logements par an en moyenne, s'atténue aujourd'hui (5 à 6 logements par an).

La dynamique de ces dernières années semble plus marquée hors Pontarlier dans les communes, supports du développement en individuel. En effet. Celui-ci représente 67% de la construction. Cette situation est en train de s'inverser avec un niveau de construction sur Pontarlier à hauteur de 50% en 2015 et qui au regard des logements autorisés en 2016, atteindrait 70% (à son niveau de la fin des années 2000).

### **Une relance en cours avec des programmes importants en collectifs sur Pontarlier et quelques communes.**

L'analyse des permis de construire permet de traduire une évolution soutenue dans les 2 à 3 ans à venir. Au regard des rencontres avec les communes et de l'approche des autorisations de construire, le mouvement de la construction est relancé. Ainsi ce sont environ 370 logements (environ 180 par an) qui sont en cours ou programmés.

**Pontarlier en recense 210 à 220 logements** (60% de l'offre nouvelle de la communauté, contre 30% sur la période 2010/2014) dans une dizaine d'opérations **en collectif** et s'engage dans un mouvement de relance important et prévu dans la durée. 58 sont prévus sur Doubs, 49 sur Les Granges Narboz, 19 sur Houtaud et 15 sur Dommartin. Le développement sera plus limité sur les autres communes

### **Une dynamique de la construction qui touche également un territoire élargi.**

Le regard sur l'évolution des résidences principales sur les communautés de communes voisines permet de souligner que la dynamique de construction se retrouve à l'échelle d'un territoire élargi. En effet, les EPCI voisins ont vu leurs parcs de résidences principales augmenter de 10%, voire 15% entre 2009 et 2014.

### *Un développement dans des opérations de plus en plus denses*

Les préconisations du Grenelle portent sur la nécessité de favoriser le développement d'opérations plus denses en faisant évoluer les formes urbaines en faveur d'une offre en collectif et sous la forme de maisons intermédiaires ou groupées.

Selon les données sur la construction, sur la période 2010/2015, la part de l'individuel pur représente 42%, contre 46% pour le Doubs. L'individuel groupé correspond à 15% seulement, au niveau départemental et le collectif 45%, contre 37% pour le Doubs. Une situation qui traduit une réalité locale vers la production de logements dans des opérations plus denses dans une logique d'optimisation du foncier et de rentabilité.

Cependant, territorialement plusieurs situations apparaissent avec :

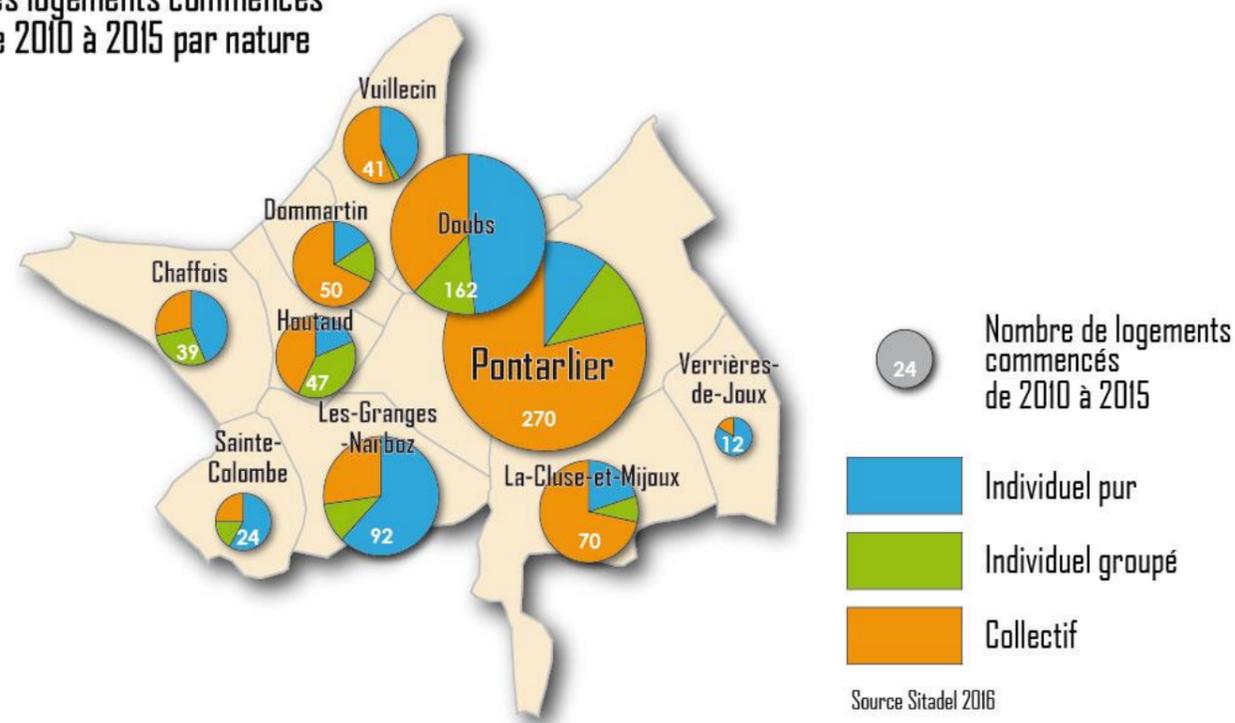
- Une priorisation de l'offre en collectif à Pontarlier. Elle représente 80% de la construction.
- Une diversification des formes urbaines sur Doubs avec 38% de produits en collectif et autant en individuel pur.
- Un maintien de l'individuel sur les communes des Granges Narboz, Ste Colombe, Chaffois et Les Verrières de Joux (70% à 80% de l'offre en intégrant le groupé). Le développement en individuel groupé est de plus en plus présent. La forte pression foncière et immobilière se traduit également par la production de logements dans des petits collectifs et par la récupération de vieux corps de fermes, dans la majorité des petites communes.

**Les logements commencés de 2010 à 2015 par nature**

	individuels purs	%	individuels groupés	%	collectifs	%	Total	Par an
Pontarlier	28	10	30	11	212	79	270	45
Chaffois	17	44	11	28	11	28	39	7
La Cluse-et-Mijoux	14	20	6	9	50	71	70	12
Dommartin	8	16	8	16	34	68	50	8
Doubs	79	49	22	14	61	38	162	27
Granges-Narboz	57	62	10	11	25	27	92	15
Houtaud	9	19	18	38	20	43	47	8
Sainte-Colombe	14	58	4	17	6	25	24	4
Verrières-de-Joux	10	83	0	0	2	17	12	2
Vuillecin	17	41	1	2	23	56	41	7
<b>CCGP</b>	<b>225</b>	<b>42</b>	<b>80</b>	<b>15</b>	<b>232</b>	<b>43</b>	<b>537</b>	<b>90</b>

Source Sitadel 2016

**Les logements commencés de 2010 à 2015 par nature**



**Un développement activé par les opérateurs privés**

Au cours des 3 dernières années, selon les entretiens avec les maires, il apparaît que le développement des communes relève majoritairement de programmes privés, dynamisés par la demande des ménages frontaliers. Très peu d'opérations avec un bailleur public ont été réalisées.

Le développement s'est fait de différentes manières avec :

- **La réalisation d'opérations urbaines d'ensemble** et d'envergure en renouvellement urbain dans le cadre de ZAC des Epinettes dont le bouclage est en cours. Cette opération publique a permis à la fois le montage de projets privés mais également sociaux.
- **Un politique de densification urbaine** à travers la réalisation de programmes en collectif sur des dents creuses ou des transformations ou rénovations d'anciens bâtiments sur Pontarlier, la création de petits immeubles et la reprise d'anciennes fermes dans **la majorité** des communes permettant de faire une dizaine de logements environ à chaque fois ;
- **La création de nombreux lotissements de taille** très variable accueillant principalement des maisons individuelles et cela dans de nombreuses communes (Doubs, Dommartin, Granges Narboz, Chaffois, la Cluse et Mijoux, Verrières de Joux, Ste Colombe...) dans de opérations privées ou communales (Dommartin, Les Granges Narboz...).
- **Un développement en diffus** ou dans des petites opérations de 3 à 5 lots dans de nombreuses communes, **lié aux divisions parcellaires de plus en plus fréquemment.**

**Les projets réalisés au cours des 3 dernières années**

CCGP : Les projets réalisés au cours des 3 dernières années (2015/2017)			
Communes	Projets réalisés au cours des 3 dernières années	Niveau prix moyen du foncier	Niveau prix moyen d'une maison ou d'un appartement
Pontarlier	2 collectifs Zac des Epinettes + petites opérations Divisions parcellaires Lot des Etraches --> 10/12 maisons --> 1 carré HLM (VEFA) Plusieurs petits collectifs + Diffus	200/220 €/m2	Maison 350/400 K€
Doubs	Projet Age & Vie - Lotissement collectif Divisions parcellaires Lotissement - Collectif	250/260 €/m2 Moyenne : 200 €/m2	Appartement : 3000/3200€/m2
Houtaud	4 à 5 collectifs --> 40/50 Diffus	200 €/m2	Pavillon 250 K€
Dommartin	Collectifs --> 10 opérations en 5/6 ans env. 50/60 1 lotissement de 15 parcelles communales (6 de réalisées)	Communal : 185 €/m2 Privé : 200 €/m2	Appartement : 2000 €/m2 Maison : 300/400 K€
Les Granges Narboz	1 lotissement communal --> 22 parcelles Récupération de vieilles bâtisses	200 €/m2 Communal : 120 €/m2	Appartement : 3000 €/m2 Maison sur 400 m2 : 350/400 K€
Chaffois	Bouclage de 2 lotissements Diffus + 4/5 vieilles fermes (env. 40/50)	200/220 €/m2 Communal : 90/100 €/m2	Appartement : 2500/3000 €/m2
La Cluse et Mijoux	Lotissements qui se remplissent + 1 en cours Reprise de bâtis anciens	180 €/m2	Appartement : 3000 €/m2 Maison : 300 à 450 K€
Ste Colombe	1 lotissement (13 lots) Reprise de bâtis anciens	145 €/m2	Appartement : 2500 €/m2 Maison : 450 K€
Les Verrières de Joux	Lotissement en cours (30 lots - 15 vendus)	150 €/m2	Appartement : 2000 €/m2
Vuillecin	1 collectif --> 3 bâtiments env. 50/60 Lotissement : le Champs des Amis Diffus	200 €/m2	Maison : 300 K€

### *Un développement actionné par le contexte de la demande de ménages frontaliers et la production d'une offre chère*

Force est de constater que la grande majorité des programmes sont portés par des promoteurs privés locaux (ex : entreprises De Géorgi, Intoo, Magnenet...), qui bénéficient de la dynamique du territoire, de son attractivité et de la pression de la demande issue de ménages frontaliers à fort pouvoir d'achat. L'accès à un foncier cher a rendu le territoire très stratégique pour les opérateurs privés et favorable au développement des produits chers et souvent standardisés.

Plusieurs cas de figure se remarquent sur le territoire de la Communauté de Communes avec du foncier libre, ou des maisons « clé en main », des programmes d'appartements dans des petits collectifs, privés qui se retrouvent de manière quasi identique sur l'ensemble des opérations.

### **Des produits qui ciblent principalement le public avec des ressources importantes liées à leur statut de frontalier ou de second accédant (suite à une revente au prix fort) et qui ne sont plus accessibles aux ménages locaux.**

Si le développement s'est fait de manière dynamique dans toutes les communes, force est de constater que les opérations ont souvent débouché sur des produits chers répondant principalement au public frontalier. Aujourd'hui, les logements réalisés **ne sont plus accessibles aux ménages travaillant localement et notamment ceux à niveau de revenus plus modestes**. Les prix du foncier atteignent en moyenne 200/220 € TTC/m<sup>2</sup>, voire 250 €/m<sup>2</sup> dans les dernières opérations pour une parcelle de 400 à 500 m<sup>2</sup>. Les prix des appartements neufs, pour leur part atteignent 3200, et 3800, voir 4000€ TTC/m<sup>2</sup>.

Ces **prix se retrouvent sur les communes proches** avec 180/200€ le m<sup>2</sup> de terrain et 3000 € le m<sup>2</sup> pour un appartement (Les Granges Narboz, Doubs, la Cluse et Mijoux...).

Aujourd'hui, les niveaux de prix de vente en neuf semblent avoir atteints leur niveau le plus élevé au regard de la demande et des profils des demandeurs.

Les écarts de prix entre le secteur de Pontarlier, ceux de Besançon et du Doubs sont conséquents. De plus, alors que les niveaux de prix baissent globalement, ils continuent encore d'augmenter sur le secteur de Pontarlier.

#### **Le niveau de prix moyen et évolution sur 1 an**

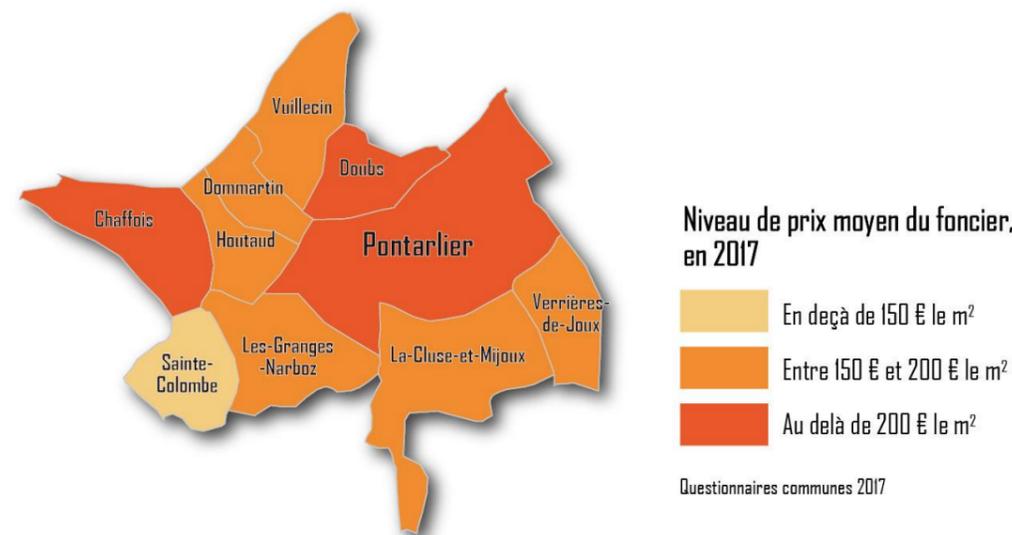
Année 2016	Appartement ancien		Appartement neuf		Maison ancienne		Terrain à bâtir	
	Prix	Evolution sur 1 an	Prix	Evolution sur 1 an	Prix	Evolution sur 1 an	Prix	Evolution sur 1 an
Doubs	1540 €/m <sup>2</sup>	-5,3%	2980 €/m <sup>2</sup>	+4,6%	168 K€	-0,9%	51 K€	-6,9%
Besançon	1600 €/m <sup>2</sup>	-4,5%	3080 €/m <sup>2</sup>	-2%	221 K€	0%		
Secteur Pontarlier	2190 €/m <sup>2</sup>	+0,3%			245 K€	+3,4%		

Fichier Notaires 2016

L'ensemble de l'offre locale mise sur le marché, **correspond aux capacités financières des ménages frontaliers et de ménages « second accédant »**, retraités qui revendent leur maison et achètent un logement en collectif en ville. Ceux-ci constituent ainsi la **cible privilégiée des opérateurs**. Les jeunes ménages frontaliers achètent dans un premier temps un appartement, avant de s'orienter rapidement sur un produit en accession, dans une commune limitrophe à Pontarlier où se localise l'offre en individuel.

De ce fait le territoire est confronté à une réelle concurrence entre public local et frontalier et à une évolution positive des prix, peu favorable aux locaux. Cette situation résulte de la dynamique de l'emploi suisse et de l'attractivité du territoire dont les investisseurs tirent profit.

**Les prix très élevés des produits mis sur le marché excluent toute une partie de la population à l'achat de maisons, d'appartements neufs sur le territoire.**



### *Une dynamique du marché de la construction en collectif relancée sur Pontarlier et secondairement les communes de Doubs, Houtaud et les Granges Narboz...*

Sur le territoire de la Communauté, l'offre en logements neufs est pour partie soumise à une production sous forme de collectif sur Pontarlier, dont les livraisons se font sous forme de vagues successives de mise sur le marché de produits immobiliers. Dans ce sens, peu de produits ont été livrés au cours des 5 dernières années sur Pontarlier (bouclage de la ZAC des Epinettes avec des programmes privés et sociaux, construction de petites opérations sur des dents creuses). Mais aujourd'hui, plusieurs opérations sont lancées ou sont en cours de montage. L'arrivée de 200/220 logements dans les 2 à 3 ans à venir, en collectif (source Communauté de Communes) est prévue : Les Capucins (24), Le Pontoit (56), SARL S21PF (22), ST Immo (15), SARL LCBMI (7), Pellegrini (11), 2T Immo (11), Arcobal (6), MBA (12), Le Mont (4).

Des petits programmes ont été également mis en œuvre ou sont en cours sur les communes de Doubs, Houtaud et Les Granges Narboz.

Ce développement se fait à la fois dans le neuf, mais également dans l'ancien à travers 2 phénomènes :

- Acquisition et rénovation d'immeubles dans le centre-ville de Pontarlier et de Doubs
- Récupération d'anciens corps de fermes accompagné d'une démolition reconstruction ou de rénovation proposant entre 8 à 10 logements.

Ce marché en collectif est aujourd'hui complété par le développement de **produits spécifiques, intermédiaires « les Carrés de l'habitat »**, correspondant à des petits ensembles de 4 maisons accolées formant un carré. Plusieurs projets sont en cours ou prévus (St Andrew, Capelle, Flora..) proposant des produits du type T4 et T5 à 2500/2600 € le m<sup>2</sup>. Un programme a été réalisé sur les Etraches et cédé, en VEFA, à un bailleur social.

Il est important de souligner l'absence de développement d'opération en individuel sur Pontarlier depuis plusieurs années, traduit par un report de l'installation des ménages sur les communes périphériques.

Le marché du terrain à bâtir est très attractif dans l'ensemble des communes. La rencontre avec les maires traduit le fort intérêt pour les produits en individuels et le développement d'opérations, souvent laissé aux privés, est aujourd'hui toujours d'actualité.

Enfin, la spécificité du territoire communautaire repose sur la production de maisons clés en main proposées dans de nombreux lotissements. Ce développement de produits sous la forme de « cube » du type T3 et T4 sur 400/500 m<sup>2</sup> correspond à un coût de 350 K€ minimum.

L'on retrouve ces produits sur plusieurs communes (ex : Les Granges Narboz, Verrieres de Joux...).

### *Un marché de l'habitat d'occasion dynamique également*

Selon les professionnels de l'immobilier, la dynamique du marché de la revente est activée à la fois par le phénomène d'évolution dans le logement pour passer d'un produit dans l'ancien en collectif dans l'attente d'un produit en individuel, mais également par les opportunités qu'il propose au regard de l'état vétuste de certains appartements. Sur Pontarlier, le faible volume de produits en individuel limite le nombre de transactions qui se font à un niveau de prix élevé.

Les reventes d'appartements récents se font toujours dans des conditions favorables au contraire de ceux plus anciens, de plus en plus longs à être commercialisés et qui se déprécient.

Ainsi, la production de logements neufs influe directement sur le parc ancien.

Sur la base des DIA de logements recensées sur les communes, le marché de la revente concerne en moyenne 250 à 300 logements par an, soit 2% du parc total de logements. Elles traduisent un marché dynamique.

Par exemple sur 2016, 160 DIA ont été déposées sur la commune de Pontarlier (et 70 à ce jour en 2017). Elles portent à 1/3 sur des maisons à vendre, 5% sur des terrains et le reste sur des appartements.

Sur les autres communes, le nombre annuel de DIA porte sur 5 à 10 biens, en moyenne.

Le niveau moyen d'un appartement, selon la base de données des notaires sur 2016, s'élève à 2200 €/m<sup>2</sup>, contre 1600 €/m<sup>2</sup> pour Besançon et 1550 €/m<sup>2</sup> pour le Doubs.

Concernant les appartements, la rareté de certains produits logements dans les communes périphériques à Pontarlier provoque des montants de transactions élevés.

A noter que l'évolution de la vacance des logements anciens construits avant 1970, gagne 2 points entre 2009 et 2015, traduisant les premiers accrocs dans la fluidité du marché à la revente des logements anciens dans un contexte de forte dynamique des produits neufs.

La possibilité d'accéder dans un logement sur Pontarlier se retrouve dans les opportunités offertes par le parc de copropriétés plus anciennes, traduit par la mobilisation de prêts « PTZ », fait principalement dans l'ancien, sur la Communauté.

### **Le prix des appartements anciens**

(Source : base Notaires 2016)

Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an
Pontarlier	2 180 €	1,9 %
Valdahon	1 810 €	-
Besançon	1 600 €	-4,5 %
<b>Doubs</b>	<b>1 540 €</b>	<b>-5,3 %</b>
Montbéliard	890 €	-7,7 %

Le prix de vente des maisons anciennes est également élevé. Si l'on s'intéresse plus particulièrement aux grands logements, il apparaît que les T4 et T5 se revendent cher, confirmant ainsi l'attractivité du territoire pour les accédants aisés et les difficultés pour les accédants modestes, notamment locaux à s'installer sur le territoire.

Le prix moyen d'une maison ancienne avoisine les 240/250 K€/m<sup>2</sup> sur le secteur de Pontarlier quand il atteint 200/220 K€/m<sup>2</sup> sur Besançon et 170/180 K€/m<sup>2</sup>, en moyenne sur le Doubs. **Néanmoins, les prix avoisinent les 300, voire 350 K€ en réalité au vu du relevé des biens à vendre.**

### **Le prix des maisons anciennes**

(Source : base Notaires 2016)

Zones géographiques	Prix médian	Évolution sur 1 an
Morteau	245 000 €	-9,9 %
Zone urbaine Pontarlier	243 500 €	3,4 %
Besançon	221 900 €	-0,0 %
Mont d'Or et Lacs	210 500 €	0,2 %
Périphérie Besançon	186 800 €	-1,7 %
Maïche	176 000 €	-0,6 %
<b>Doubs</b>	<b>168 500 €</b>	<b>-0,9 %</b>
Ornans - Valdahon	168 500 €	2,7 %
Montbéliard	159 500 €	-0,3 %
Périphérie Montbéliard	130 000 €	-3,2 %
Baume-les-Dames	120 000 €	-4,6 %

Ainsi, l'évolution des prix sur les 2 dernières années est toujours à la hausse, pour les maisons (+3.4%), au contraire des prix des appartements anciens qui se sont stabilisés.

### *Une absence de développement d'une offre en accession sociale et un phénomène de vente HLM limité.*

Sur la communauté, aucun projet de développement d'une offre en accession sociale n'a été engagé. Aucun projet du type location-accession n'a été expérimenté. Le frein principal identifié est le coût du foncier.

Néanmoins l'acquisition de produits à prix modéré se fait selon 2 moyens :

- La vente de logements sociaux par les bailleurs sociaux à leurs occupants (perspectives Habitat 25 : 20 logements...);
- La réalisation d'opérations communales mais avec des niveaux de prix de sortie encore élevés (160 à 180 €/m<sup>2</sup>).

### *Une situation qui se traduit par un report des ménages locaux, pour des produits moins chers, sur les communes plus éloignées.*

Au regard de la situation pontissalienne, les ménages locaux aux revenus moins élevés doivent reporter leur installation sur les communes plus éloignées des communautés proches où le foncier est moins cher (ex : Levier : 100 à 110 € TTC/m<sup>2</sup>, Frasne : 120/130€ TTC/m<sup>2</sup>...) et les appartements neufs atteignent 2200/2500 € le m<sup>2</sup>.

Au regard des professionnels de l'immobilier, les territoires voisins connaissent eux aussi une évolution positive de leurs prix.

Aujourd'hui, le Grand Pontarlier répond aux ménages travaillant en Suisse, mais plus difficilement aux ménages travaillant en France. Au final Pontarlier a connu une baisse du nombre d'habitants et arrive à

peine à maintenir ses ménages. Ceux-ci sont obligés de s'installer hors communauté où les prix sont plus accessibles et effectuent chaque jour les trajets domicile travail (environ 4000 actifs).

**L'enjeu, ne serait-il pas de proposer une offre de logements plus abordable et de maintenir ou faire revenir les ménages actifs travaillant localement.**

### *Une implication progressive des communes sur des opérations d'ensemble de qualité.*

Ces dernières années, Pontarlier, a organisé son développement à travers le montage d'une opération, en direct, sur du foncier maîtrisé pour développer une offre plus diversifiée et abordable de logements.

L'illustration est la réalisation de la ZAC des Epinettes en cours de bouclage. Celle-ci a permis dans une opération de qualité, de lier habitat privé et public par la cession de foncier à chacun des bailleurs sociaux. Cette organisation du développement est aujourd'hui assurée et organisée dans le PLU. L'intervention de la ville dans ce sens, va se poursuivre avec le projet sur l'Ilot St Pierre, l'éco quartier...

Ces démarches se retrouvent progressivement dans d'autres communes à partir de fonciers maîtrisés (ex : Doubs mais aussi, Dommartin, La Cluse et Mijoux ...)

### *Un niveau de consommation foncière qui s'atténue, reflet de la forte pression*

L'évolution de la construction sur la Communauté de Communes tend vers des opérations plus denses générant un besoin de foncier moins important en final.

En effet les données traduisent :

- En individuel, une diminution de la taille moyenne d'une parcelle passant de 800/1000 m<sup>2</sup> avant les années 2010 à 500/600 m<sup>2</sup> depuis. Cette diminution est marquée dans toutes les communes
- En collectif, le niveau moyen à globalement peu évolué et se situe à hauteur de 150/160 m<sup>2</sup>.

**Une évolution vers des opérations plus denses qui relève principalement du coût du foncier élevé et de la recherche de la meilleure rentabilité d'opération par les investisseurs.**

### **2.2.3 Un développement du parc locatif porté par la dynamique du privé et des produits aux niveaux de loyers élevés**

Entre 2009 et 2015, selon des données Filocom de la DDT, le parc locatif a augmenté d'environ 300 unités et son développement correspond à environ, 65% de résidences principales complémentaires de la Communauté de Communes. Ce développement se retrouve sur Pontarlier, mais correspond seulement à 38% de l'offre nouvelle de la Communauté. Il concerne également Doubs, La Cluse et Mijoux, Houtaud, Dommartin et Vuillecin, toutes concernées par des programmes. 91% du parc locatif construit sur la période se retrouve sur ces communes.

#### **Un développement porté par l'initiative privée, avec des niveaux de loyers élevés.**

Au regard du développement de l'habitat, le parc locatif a constitué **un produit d'investissement** non négligeable **représentant 1/3, voire 1/2 des logements produits en collectif.**

Dans les autres communes, il correspond au développement mené sur la reprise des corps de fermes.

Comme pour l'accession, il faut souligner un niveau de prix de loyer élevé, reflet également de la position frontalière. Les données issues du fichier des notaires font état d'un niveau moyen à hauteur de 9.6 €/m<sup>2</sup> (contre 8.7 €/m<sup>2</sup> pour Besançon). Selon les maires et les agences immobilières, ce niveau atteint les 10, voire 12 € le m<sup>2</sup>.

**Les prix moyens par typologies, s'élèvent à environ : studio : 300/350€/m<sup>2</sup>, T1 : 350/400€/m<sup>2</sup>, T2 : 350/400€/m<sup>2</sup>, T3 : 400/500€/m<sup>2</sup>, T4 : 500/600€/m<sup>2</sup>, T5 : 600/800€/m<sup>2</sup>.**

A ce niveau de prix, la location de biens n'est pas aisée pour les ménages locaux ayant de plus faibles ressources. Dans ce sens, le rapport des notaires sur le marché de l'habitat, fait état de **situations de sur occupation** de logements par des ménages locaux, du fait à la fois de la cherté des loyers et du faible développement de logements sociaux.

Cependant, il faut souligner que le développement de l'offre de **produits de défiscalisation** (dispositif Pinel), qui représente, en moyenne, environ 1/3 des logements collectifs dans les programmes mis sur le marché, débouchent sur des niveaux de **loyers moins élevés** (entre 8.5 et 9 € le m<sup>2</sup>).

#### **Un développement très limité du parc locatif social.**

Entre 2010 et 2016, selon les données DDT sur la programmation, 44 logements sociaux ont été programmés sur la Communauté de Communes soit une moyenne de 6 par an. Rapporté au niveau de construction, le développement a été très limité (6 logements par an sur les 130/150). 44 logements ont été réalisés sur Pontarlier, (bouclage de 2 programmes d'environ 20 à 25 logements sur la ZAC des Epinettes par Habitat 25 et IDEHA...). Ce rythme se poursuit à un rythme limité, avec un programme prévu sur Doubs de 13 logements, un autre sur Pontarlier (4 logements en VEFA aux Etraches)...

Malgré l'intérêt du territoire pour les bailleurs sociaux, la réalisation de programmes est complexe car liée à la capacité des communes à leur proposer du foncier moins cher.

Parallèlement, il faut souligner le difficile développement du parc privé conventionné dans l'ancien du fait à la fois des coûts d'acquisition et surtout des niveaux de loyers pratiqués dans l'ancien qui avoisinent les 10 à 12 € le m<sup>2</sup>. Cette situation limite l'intérêt des propriétaires bailleurs.

### **2.2.4 Une spécificité d'accueil entre Pontarlier qui concentre l'habitat collectif et locatif et les autres communes où prédomine la maison individuelle**

Sur la Communauté de communes, Pontarlier se caractérise par l'importance de son parc de résidences principales en collectif, qui correspond à environ 77% (moyenne communautaire : 63% contre 48% pour le Doubs). Dans les autres communes, le parc collectif ne dépasse que très rarement les 30%, l'individuel restant la forme la plus privilégiée. Cette situation se retrouve encore aujourd'hui avec 70% de l'offre nouvelle en individuel en dehors de Pontarlier.

Par ailleurs, le parc locatif représente 42.9% des résidences principales de la Communauté de Communes, contre 39,1% pour le Doubs. Pontarlier concentre 84% des 5100 logements locatifs de la Communauté de Communes. Le parc locatif représente 45.9% des résidences principales de la commune de Pontarlier.

Hors Pontarlier, le parc locatif social est peu présent, par contre le locatif privé dépasse les 20% dans 6 communes ou est compris entre 15 et 20% sur les autres. Il atteint les 30% dans la commune de la Cluse et Mijoux.

Hors Pontarlier, le parc locatif privé a augmenté de 30% entre 2009 et 2014. Il a été fortement porté par les investisseurs privés dans le cadre des opérations de reprises d'anciens corps de fermes.

Enfin, il faut également mettre en avant que Pontarlier est caractérisé par une offre plus importante de petits logements. Les T1 et T2 représentent 21% des résidences principales. Et ont augmenté principalement sur Pontarlier (+9.7%, soit 82% des petits logements complémentaires).

Ils ne représentent néanmoins que 21%. Dans les autres communes, les petits logements ne dépassent pas les 10% de manière générale et ont peu augmenté.

A contrario, les grands logements représentent 50% sur Pontarlier alors qu'ils atteignent 80 voire 90% dans les autres communes.

Selon les professionnels de l'immobilier, les typologies développées portent encore souvent sur les produits du type T3 et T4 avec quelques T2. La tendance à la diminution de la taille des logements suit quelque peu l'évolution de la taille des ménages.

### 2.2.5 Une sensible augmentation de la vacance, notamment sur Pontarlier

Si le territoire de la Communauté de Communes se caractérise par la dynamique de la construction neuve et du marché de l'occasion, un phénomène de délaissement du parc ancien apparaît avec l'augmentation du nombre de logements vacants. Selon les **données Filocom**, entre 2009 et 2015, ce sont environ 260 logements vacants supplémentaires. Cependant, le phénomène de vacance ne caractérise pas encore le territoire. En effet, elle correspond à 7,2% des résidences principales, en 2015, niveau nécessaire pour garantir une certaine fluidité du parc. **Sur Pontarlier qui concentre 80% de la vacance**, celle-ci a augmenté de 48% en 6 ans. Elle atteint seulement les 8% de résidences principales à Pontarlier et 10% sur Les Verrières de Joux où elle est plus présente. Ailleurs elle reste limitée, les biens dans l'ancien étant très prisés.

Elle a tendance à diminuer dans l'ensemble des communes sous le double effet de l'accession dans l'occasion et de la remise sur le marché locatif de logements et de vieilles fermes.

En 2015, 953 logements sont recensés comme vacants. Ces logements offrent un potentiel pour développer des réponses logements complémentaires, principalement sur Pontarlier.

L'approche selon la durée de la vacance, montre que le phénomène est récent avec environ **la moitié des logements vacants supplémentaires qui le sont depuis moins d'un an**, reflet du report récent de la demande sur le neuf, au détriment de l'ancien.

Sur Pontarlier, au-delà de la forte pression de la demande locative ces dernières années, l'engouement pour le parc neuf, a eu un effet négatif sur l'habitat ancien. La faible qualité du bâti ancien, l'exiguïté des logements, le manque d'espaces extérieurs, l'environnement social et urbain ont entraîné le délaissement de ce parc locatif ancien. La faible qualité de l'offre de logements dans des immeubles collectifs n'est plus adaptée à la réalité des besoins et le public ne souhaite plus y habiter. Le niveau des loyers, proches de ceux du neuf (entre 10 et 12€/m<sup>2</sup>) pour un produit ancien, vétuste se traduit aujourd'hui par un report sur le parc neuf ou réhabilité. Celui-ci est parfois moins cher (loyers des produits de défiscalisation).

La vacance caractérise peu le parc public, par contre, elle concerne **plus le parc privé ancien (dont 57% ont été construit dans les années 70)**.

**Un parc vacant résiduel qui offre un petit potentiel de développement à Pontarlier.**

### 2.2.6 Les actions menées en matière d'habitat

#### *Une intervention publique limitée de valorisation de l'habitat ancien*

##### **Un relais limité au dispositif Départemental « Habiter Mieux »**

Au cours de ces dernières années, la Communauté de Communes fortement support de développement en neuf, s'est peu impliquée en matière d'intervention dans l'ancien. Elle s'est inscrite comme relais au dispositif « Habiter Mieux » porté par l'ANAH et le Conseil Départemental. Cette opération a eu comme

résultat d'accompagner de 2010 à 2016, **44 dossiers** de travaux de propriétaires occupants et 1 de propriétaires bailleurs, résultat somme toute limité.

Selon les élus, l'opération a eu une faible incidence localement pour la réhabilitation du parc des propriétaires occupants, malgré les permanences de **l'Espace Info Energie, de l'ADIL et des possibles recours à l'opérateur Départemental (SOLHA)**. Au regard des spécificités du parc de Pontarlier concerné par un retard en matière de modernisation et de rénovation thermique de son habitat ancien, de ses copropriétés, l'intérêt de mettre en place un outil d'intervention en direction des particuliers et des copropriétaires pourrait s'avérer intéressant.

La rénovation du parc privé s'est fait directement par les propriétaires locaux, sans réelle mobilisation des aides existantes.

#### **Une mobilisation du « Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la non décence », à améliorer.**

Le département du Doubs a mis en œuvre un « Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne et la non décence », organisé entre, l'Etat, l'ARS, le Conseil Départemental, la CAF, l'ADIL 25.

Au vu de la réalité locale décrite précédemment (225 logements concernés dont 176 sur Pontarlier), le nombre de logements faisant l'objet d'un suivi dans le cadre du dispositif s'élève à une **quinzaine de situations seulement**.

Néanmoins les signalements sont un peu plus nombreux et le traitement des situations correspond à des logements locatifs en infraction avec le Règlement Sanitaire Départemental ou le décret Décence (ex : insuffisance de ventilation, ...). L'accompagnement des collectivités par l'ensemble des acteurs intervenants dans ce domaine se traduit à travers des conseils juridiques relatifs aux procédures à mettre en œuvre.

#### **La mobilisation de l'« Espace Info Energie »**

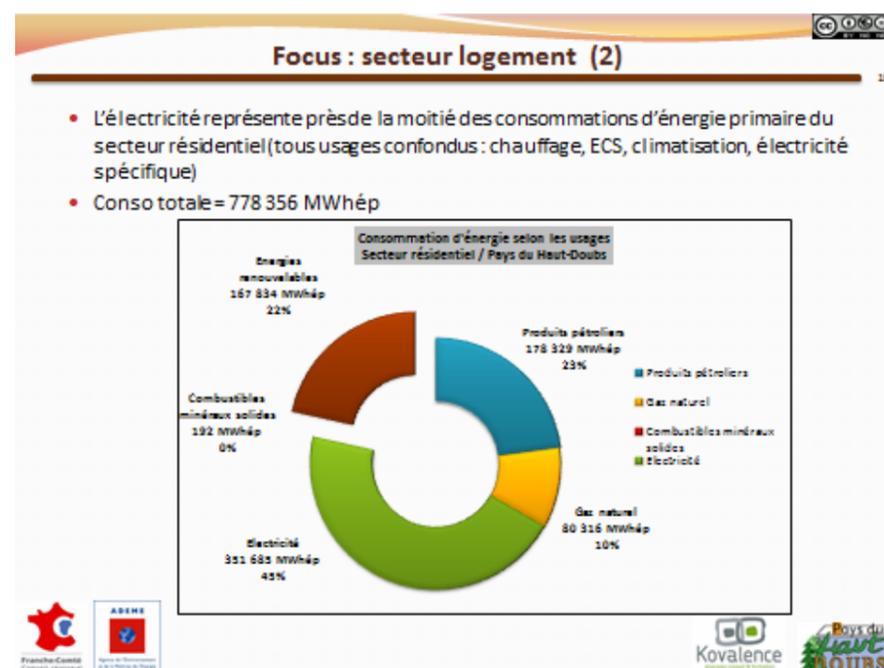
Le territoire bénéficie de l'intervention des spécialistes de l'«Espace Info Energie» mis en place par l'ADIL, à Pontarlier. Lors des permanences, l'action vise à intensifier l'information du public sur les questions aussi diverses que variées portant sur les équipements, les matériaux, les énergies renouvelables, les aides financières et fiscales. Par ailleurs, il aide les collectivités, maitres d'ouvrage dans leurs projets d'aménagement et d'équipement, à engager des procédures territoriales...

Pour faire diminuer la précarité énergétique sur le territoire, au regard des perspectives d'augmentation du coût de l'énergie, la réalisation de travaux dans les résidences principales permettrait de limiter le coût énergétique et de limiter l'effet précarité énergétique de ménages confrontés aujourd'hui, à la fois à la difficulté de se chauffer aux normes minimales et de payer leur facture.

#### **Une dynamique organisée pour partie dans le Plan Climat Energie Territorial (PCET)**

L'action sur les questions énergétiques relève du travail porté par le Pays du Haut Doubs dans le Plan Climat Energie Territorial (PCET). La communauté de communes a participé depuis 2013 à l'élaboration de ce Plan afin de définir les axes d'interventions prioritaires sur son territoire.

Les données issues du diagnostic du PCET traduisaient bien que le secteur résidentiel est le premier secteur en termes de consommation d'énergie du territoire avec 30% du volume total. C'est l'électricité qui est avec 45% la première source d'énergie du secteur, les produits pétroliers représentent 23%, les énergies renouvelables 22% et le gaz naturel 10%.



Les 5 points clés définis par la démarche stratégique pour le secteur résidentiel :

- L'approche de la réduction des GES et de la maîtrise des consommations énergétiques.
- L'organisation du développement de l'urbanisation qui se poursuit avec une croissance attendue de + 30% d'augmentation de la population à l'horizon 2030, passant par des mesures très volontaristes.
- Une meilleure maîtrise des émissions et consommations avec une augmentation du taux de recours aux énergies renouvelables élevé
- L'évolution des pratiques par les acteurs en fonctions des moyens, coûts et impacts potentiels permettant de couvrir l'ensemble des problématiques et enjeux de maîtrise de l'énergie.
- La clarification des outils et dispositifs d'incitations.

Les moyens, outils et solutions d'accompagnement ont été organisés dans un plan d'actions :

<b>Action</b>
Exigence qualité des aménagements et constructions → éco-conditionnalité
PLU intercommunal
Politique habitat concertée
Information du public et lisibilité du public par rapport aux services qu'il est possible d'avoir (services gratuits, payants, etc.)
Orientations politiques claires et articulation : social, économique qualité de vie environnement
Maintenir l'emploi local et transfrontalier
Formation à la filière du bâtiment / innovation
Meilleure maîtrise foncier et accompagnement politique : que la collectivité puisse se réinvestir dans les projets et que ce ne soit pas uniquement dicté par la loi du marché → politique publique qui va pouvoir.
Augmentation de l'usage des énergies renouvelables
Appartements témoins

Accompagnement énergétique des publics précaires
Améliorer les DPE
Création d'un guichet unique → lisibilité des acteurs / plaquette récapitulative
Rendre compatible et plus simple les dispositifs
Uniformiser les critères d'aides pour en déposer qu'un seul dossier et non plusieurs.

La ville de Pontarlier a défini une stratégie énergétique dans un « Agenda 21, dénommé POLEN ». L'engagement du PLUI – H est une première action communautaire qui va dans ce sens, l'intention de mettre en œuvre une OPAH, une réelle perspective d'intervention sur le parc ancien...

Au regard des élus quelques initiatives de particuliers en matière d'installation de systèmes adaptés fonctionnant avec les énergies renouvelables (ex : panneaux photovoltaïques, solaires, aérothermie, géothermie...) ont été menées.

Il en est de même de la part des collectivités locales. Celles-ci lors de constructions ou de rénovations d'équipements intègrent progressivement ces dimensions. Plusieurs bâtiments communautaires et communaux ont été réalisés dans ce sens. Une partie des bâtiments communaux et intercommunaux, situés sur la commune de Pontarlier sont raccordés au réseau de chaleur, développé par PREVAL. Quelques chaufferies bois ont été réalisées, ou vont l'être.

*Une action de valorisation du parc public enclenchée.*

Selon les données des bailleurs sociaux, le parc locatif social représente environ 1400 logements, fortement concentrés sur Pontarlier (96% du parc de la communauté).

Pontarlier est la ville du Haut Doubs qui concentre l'offre locative sociale. Sur les communautés voisines, le parc social est faiblement développé. Il ne dépasse pas les 5%, dans le meilleur des cas.

**Le parc social en 2016**

Communes	Total résidences principales	Total logement social	%
Dommartin	278	7	2,5
Doubs	1 112	36	3,2
Houtaud	420	10	2,4
Pontarlier	9 281	1 330	14,3
<b>CC du Grand Pontarlier</b>	<b>13 134</b>	<b>1 383</b>	<b>10,5</b>
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	7 335	72	1,0
CC de Montbenoit	3 030	9	0,3
CC Altitude 800	2 570	94	3,7
CC du Plateau de Frasné et du Val de Drugeon	2 486	39	1,6
<b>DOUBS</b>	<b>244 372</b>	<b>38 337</b>	<b>15,7</b>

Source DREAL, Filocom 2016

91% du parc se présente sous une forme collective. L'individuel est présent sur Houtaud (7 logements) et Pontarlier (35).

## Le parc social par nature de construction en 2016

Communes	Collectif	%	Individuel	%	Total logement social
Dommartin	7	100	-	-	7
Doubs	36	100	-	-	36
Houtaud	3	30	7	70	10
Pontarlier	1 295	97	35	3	1 330
<b>CC du Grand Pontarlier</b>	<b>1 341</b>	<b>97</b>	<b>42</b>	<b>3</b>	<b>1 383</b>
<b>DOUBS</b>	<b>34 931</b>	<b>91</b>	<b>3 003</b>	<b>8</b>	<b>38 337</b>

Source DREAL, Filocom 2016

Il se caractérise par son ancienneté. En effet, ce sont environ 1009 logements soit 73% qui ont été construits avant 1989 et 10% seulement après 2000.

## Le parc social par année de construction en 2016

Communes	Avant 1950	%	Entre 1950 et 1969	%	Entre 1970 et 1989	%	Entre 1990 et 1999	%	Entre 2000 et 2009	%	Depuis 2010	%	Total logement social
Dommartin					36	100			7	100			7
Doubs					0	10	100		0				10
Houtaud													
Pontarlier	12	1	459	35	502	38	190	14	34	3	133	10	1 330
<b>CC du Grand Pontarlier</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>459</b>	<b>33</b>	<b>538</b>	<b>39</b>	<b>200</b>	<b>14</b>	<b>41</b>	<b>3</b>	<b>133</b>	<b>10</b>	<b>1 383</b>
Doubs	853	2	14 171	37	13 015	34	5 064	13	2 734	7	2 500	7	38 337

Source DREAL Filocom 2016

## Le parc social par niveau de performance énergétique en 2016

Commune	A et B	%	C	%	D	%	E	%	F	%	G	%	Total logement social
Dommartin							7	100					7
Doubs							36	100			0		36
Houtaud							4	40	6	60			10
Pontarlier			25	2	151	11	704	53	176	13	246	18	1 330
<b>CC du Grand Pontarlier</b>			<b>25</b>	<b>2</b>	<b>151</b>	<b>11</b>	<b>751</b>	<b>54</b>	<b>182</b>	<b>13</b>	<b>246</b>	<b>18</b>	<b>1 383</b>
Doubs	563	1	4 525	12	10 130	26	12 548	33	6 188	16	2 545	7	38 337

Source DREAL Filocom 2016

De ce fait, son niveau de performance énergétique est limité : 11% classé en D et 85% en classe E, F et G, donc très énergivores.

Au cours de ces dernières années, les bailleurs sociaux se sont engagés de manière différenciée dans la modernisation de leurs parcs de logements.

**Habitat 25 : 629 logements** a organisé, il y a 25 ans la restructuration urbaine du Quartier des Pareuses, qu'elle poursuit aujourd'hui à travers un programme de travaux d'amélioration au niveau thermique et du confort de 2 immeubles n'ayant pas bénéficié de travaux dans le projet initial.

**IDEHA**, (550 logements) dans le cadre du projet de restructuration du Quartier Berlioz a :

- Réalisé les démolitions de 2 tours (96 logements)
- Reconstitue 4 petits collectifs, haute qualité environnementale sur le foncier libéré

**Néolia**, (211 logements) pour sa part, a réalisé un programme de réhabilitation de 3 immeubles (90 logements) sur le quartier des Longs Traits et de l'immeuble rue Courbet (48 logements).

Aujourd'hui, les bailleurs sociaux se sont engagés dans un long processus de modernisation de leur parc. L'organisation des programmes va se faire sur les 3 à 4 ans à venir. Cette programmation des travaux est inscrite dans le cadre de leurs « Plans Stratégiques de patrimoine-PSP », en cours de bouclage.

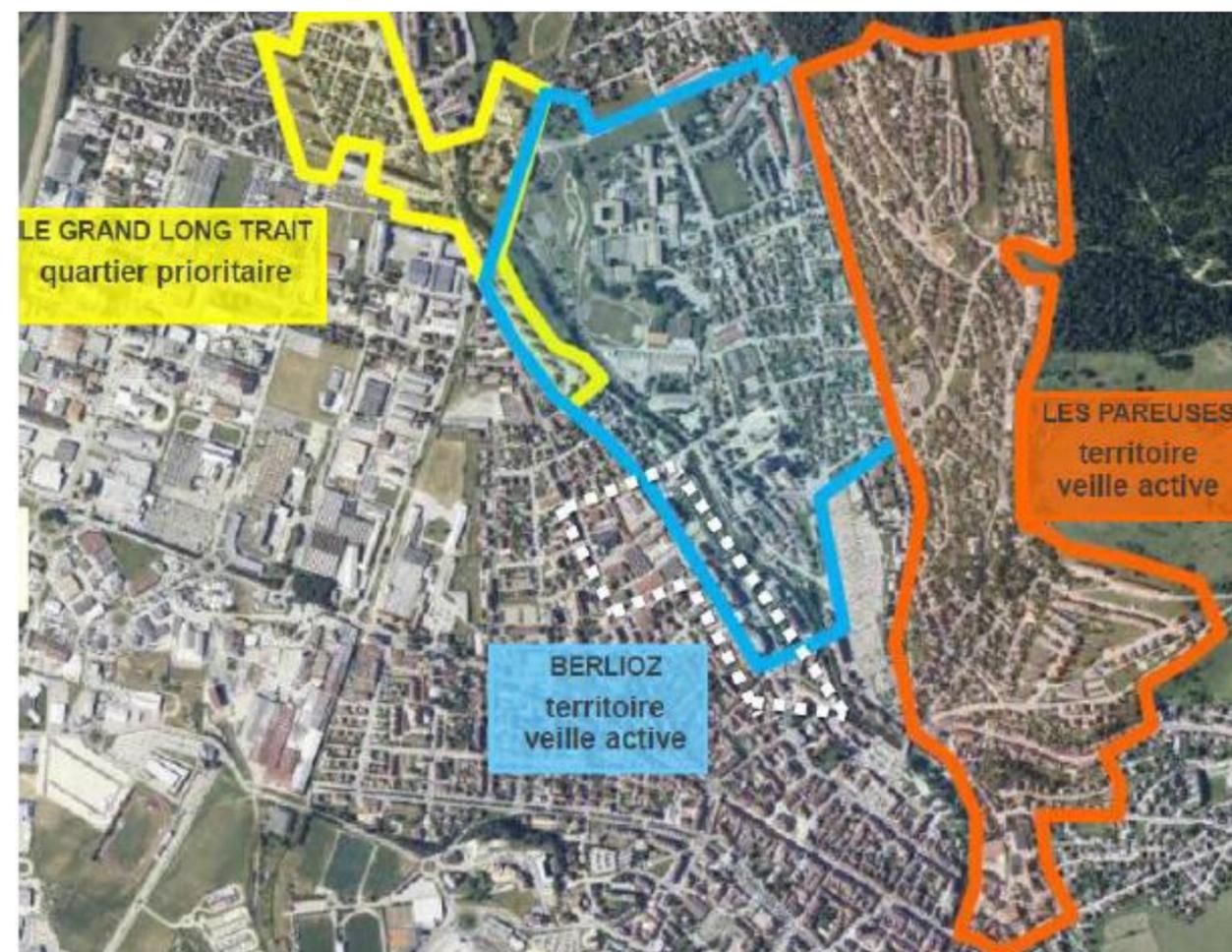
La ville de Pontarlier mène depuis plusieurs années des actions qui lui permettent d'améliorer l'image de ses quartiers d'habitat sociaux et la vie quotidienne de ses habitants. Elle bénéficie encore pour les années à venir du **dispositif d'intervention prioritaire** qui lui permet de mener une action visant à définir un projet de rénovation urbaine et sociale et à assurer une gestion urbaine de proximité. Un plan d'actions intégrant de nombreuses thématiques est mis en œuvre dans les domaines de l'habitat, l'éducation, la prévention de la délinquance, la sécurité, la santé, le développement économique et l'insertion, la culture, le sport, la citoyenneté...

Aujourd'hui, le **quartier des « Longs Traits »** a été inscrit comme quartier prioritaire (QPV) dans le processus de la politique de la ville.

Des programmes de requalification de qualité sont prévus par Néolia.

Les quartiers Berlioz et Les Pareuses, restent inscrits comme « **Territoires de veille Active** ».

Ainsi, les bailleurs sociaux se sont engagés dans un lourd processus de rattrapage de la modernisation de leur parc dans un souci également d'une meilleure performance énergétique. En effet, le climat montagnard pèse sur la facture énergétique hivernale, difficilement supportable pour certains ménages précaires



### *Des actions de valorisation des communes*

La ville de Pontarlier est support depuis de nombreuses années d'actions de valorisation urbaine. Elle a défini les conditions de son développement dans le cadre de son PLU et plus particulièrement dans une action de requalification d'un îlot dégradé, dit « Saint Pierre ».

Elle a défini sa stratégie d'intervention pour les années à venir à travers notamment les projets de restructuration de délaissés, le traitement urbain du centre-ville, la valorisation de l'habitat et du commerce, le renforcement du rôle de « pôle urbain » en créant des équipements structurants, de zones d'accueil économiques, à l'échelle communautaire...

De leur côté les autres communes, conscientes de l'intérêt de l'identité du Haut Doubs, basé sur sa richesse naturelle et patrimoniale qui en fait un territoire très agréable, se sont engagées dans des programmes de travaux visant le traitement de places, l'amélioration de traversées, la valorisation du cœur du village, la valorisation touristique, l'enfouissement des réseaux...

Par ailleurs, elles accompagnent leur développement en veillant à leur capacité de l'assumer en répondant aux besoins d'alimentation en eau et en trouvant la meilleure solution en matière d'assainissement.

Il faut souligner que les communes sollicitent peu les architectes conseils du CAUE, pourtant présent dans une permanence sur Pontarlier, pour réaliser leurs projets.

### *Des actions sur les publics spécifiques, menées dans le cadre du Plan départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD)*

#### Concernant les personnes âgées et handicapées

Dans le cadre du Programme départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Conseil Départemental conduit une politique d'action sociale visant à faire face au vieillissement de la population. La thématique de l'autonomie et du maintien à domicile intégrée au PIG Départemental et au dispositif « Habiter Mieux », permet de traiter cette problématique, pour répondre aux besoins spécifiques des personnes en situation de vieillissement, en adaptant les logements des personnes âgées de plus de 60 ans ainsi que les logements de personnes handicapées.

Selon les données du Conseil Départemental, en 2016, 380 personnes âgées bénéficient de l'«Aide Personnalisée à l'Autonomie (APA) » dont 80% sont recensés sur Pontarlier, et 80 personnes handicapées de l'« Aide compensation liée au handicap (PCH) ». Bien sûr, la sensibilisation de personnes âgées et handicapées à s'engager dans un programme de travaux est complexe. L'information sur les dispositifs d'aides existants est donnée, mais l'accompagnement n'est pas organisé. La mobilisation des aides, en lien avec l'organisation de la démarche pour bénéficier de l' « APA », porte sur des travaux liés à l'autonomie et l'adaptation des logements. De ce fait, l'activité liée au logement est limitée. Les seules données ANAH traduisent moins **d'une dizaine de dossiers** de demandes d'aides d'adaptation par an, dans le cadre des dispositifs « Habiter Mieux » et d'aide à l'autonomie du Conseil Départemental.

Les demandes d'aménagement de logements par des personnes handicapées, sont limitées.

Les bailleurs sociaux, au cas par cas effectuent des travaux d'adaptation de logements.

Par ailleurs, les communes sont sollicitées pour accompagner des projets privés « Age et Vie », visant à proposer des logements adaptés à des personnes âgées autonomes, accompagnées par la présence d'auxiliaires de vie. Un projet a été réalisé sur Doubs (2 unités de 7 logements). Pontarlier vient de lancer dans son programme sur l'îlot St Pierre, un programme dédié aux seniors de 30 logements.

#### Concernant les jeunes

La Mission Locale en lien avec le Point Information Jeunes intervient sur la Communauté de Communes. Les thématiques principales abordées concernent l'accès à l'emploi, le projet professionnel, la citoyenneté, la formation et la santé.

Par contre, les sollicitations portent également sur le logement dont les demandes concernent majoritairement des informations et conseils. Une approche sur les droits et les devoirs d'un locataire et d'un propriétaire, la gestion d'un budget, sont organisés dans des ateliers collectifs dans le cadre de la garantie jeune.

Si le logement est une thématique peu présente dans les problématiques abordées, les réponses sur le territoire sont difficiles au regard de la faiblesse du nombre de petits logements et des difficultés d'accès au parc social. La résidence Néolia permet de répondre pour partie aux besoins de jeunes étudiants. Les étudiants du lycée et de l'IFSI ne sont pas confrontés à des besoins liés au logement. Sinon, les besoins de logements sont traités par le Foyer APAT. Son dispositif d'hébergement d'urgence et accueil temporaire répond aux besoins de jeunes apprentis ou en stage, mais également aux étudiants et aux jeunes en difficulté. Le public 18/25 ans représente 22% des personnes accueillies, soit une quarantaine de jeunes.

Le public suivi par la Mission Locale, vivant en dehors du foyer parental, s'élève à environ 120/130 jeunes. 81 vivent dans un logement autonome, 25 chez un tiers, 9 en foyer... Certains d'entre eux sont parfois confrontés à la difficulté d'être maintenu dans le logement (21 ont été suivis dans ce sens). Globalement, le besoin reste à préciser d'un point de vue quantitatif. La demande de logements sociaux issue de jeunes de moins de 25 ans est limitée (7% des 555 demandes : 40 jeunes), mais est peut être sous-évaluée faute de parc de petits logements et de réponses suffisantes.

Enfin, lorsque les jeunes sont confrontés à un besoin d'aide lié au logement, ils sont orientés vers les dispositifs d'aides : FSL, Fonds énergie et du Fonds d'aides aux jeunes. Le dispositif de la garantie jeune, va permettre aux jeunes mobilisés de bénéficier pendant le temps de formation initial, d'informations sur les droits et devoirs liés au logement.

#### Concernant les publics en difficulté

A l'échelle du Haut Doubs, la prise en compte et le traitement des situations liées au mal logement ou à l'accès et au maintien dans le logement sont intégrées dans des dispositifs relevant notamment du PDALHPD.

Les services du Conseil Départemental et le CCAS assurent l'organisation de l'accueil et de l'accompagnement social des publics en difficulté de la communauté de communes. Ils procèdent chacun pour leurs publics à l'identification des besoins des personnes et familles rencontrant des difficultés pour accéder à un logement ou s'y maintenir. Leurs actions sont principalement organisées autour de :

- La coordination de la prévention des expulsions.
- La coordination préalable à la saisine de la commission de conciliation pour le public « Dalo ».
- L'organisation des réponses en matière d'habitat adapté, l'accès au parc social.

Ils s'appuient sur les structures d'accueil existantes : ADDSEA, APAT et Espace Accueil Solidarité pour organiser les réponses et assurer l'accompagnement des publics en difficulté.

**Un dispositif d'accueil local bien organisé et qui semble globalement suffisant.**

En matière de suivi des publics en difficulté vis-à-vis du logement, le dispositif d'accueil présent sur le territoire de la Communauté de Communes est organisé autour des partenaires suivants.

**L'association « ADDSEA »**, assure l'accueil et la prise en compte des publics en difficultés vis à vis du logement. Son dispositif d'accueil a permis d'assurer en 2016 :

- L'accueil d'urgence : 200 personnes ;
- La prise en compte d'une dizaine de femmes victimes de violence ;
- 16 personnes dans des logements temporaires dans l'attente de trouver une réponse adaptée ;
- 19 personnes dans la résidence sociale ;
- 40 à 50 migrants dans les dispositifs « centre accueil des demandeurs d'asile (CADA) et hébergement d'urgence pour demandeurs d'asile (HUDA) ».

**ADDSEA : Bilan des personnes accueillies sur 2016**

Type d'accueil	Total ménages	Total personnes	Dont enfants	Dont femmes seules	Journées réalisées	Taux occupation
CHRS Pasteur						
Insertion (8 places)	18	18			2 724	100%
Urgence (8 places)	195	195			2 658	
Accueil de femmes victimes de violences Haut-Doubs (6 places)	11	23	12	4	1 378	
Résidence sociale Jeanne d'Arc	19	38	15	1	10 361	
Logement temporaire accompagné (LTA)	16	29	11	1	4 666	
Mise à l'abri de femmes avec enfants	11	35	23	9	2 891	
Lits Halte Soins Santé	4	5	1		324	
CADA (50 places)	36	64	24		13 834	
HUDA (10 places)	6	29	18		5 203	
Accompagnement social ASLL Haut-Doubs	51	103	41	4	17 843	

Source ADDSEA 2016

**CHRS Pasteur 2016 - Hors urgence**

18 personnes hébergées  
2724 journées - 103 % d'occupation  
Moyenne séjour : 8,41 mois  
210 personnes entrées --> 11 sorties

- > Accès logement ordinaire : 3
- > Chez un tiers : 3
- > Résidence APAT : 4
- > CHRS Urgence : 1

**CHRS extrême urgence**

7 ménages - 17 personnes - 10 enfants  
943 journée - Durée moyenne : 2,84 mois  
63 sorties - 23 en logement ordinaire et 3 chez un tiers

**Le Foyer APAT**, pour sa part accueille plutôt des personnes seules. Sur l'année 2016, il a eu 52 départs et 55 arrivées. Son taux d'occupation est de 90/95%. 108 occupants ont été hébergés correspondant à 172 personnes. 41% sont des salariés, 9% des étudiants, 15% des bénéficiaires de l'AAH, 14% du RSA.

Il accueille un public très varié et permet de répondre aux besoins locaux. 38% du public est présent sur une durée de 6 mois et 31% de 6 mois à 2 ans. 13% sont là depuis plus de 4 ans.

**Données APAT – Mouvement année 2016**

Appartements :	11 départs	9 arrivées
Chambres :	22 départs	24 arrivées
T1 :	19 départs	22 arrivées
Chambre d'accueil :	109 semaines louées pour 15 résidents	
<b>Taux occupation :</b>	93,8 % sur la résidence sociale 94,3 % sur le foyer	
<b>108 résidents → 177 personnes</b>	Taux de rotation 50 %	
<b>Public</b>	Etudiants	9 %
	CDD	25 %
	CDI	16 %
	AAH	15 %
	CADA	12 %
	Retraités	3 %
	RSA	14 %
	Assedic	6 %
<b>Âge</b>	18-25 ans	22 %
	26-35 ans	23 %
	36-55 ans	39 %
	56-60 ans	9 %
	+ 60 ans	7 %
<b>Durée séjour</b>	Inférieur à 6 mois	38 %
	De 6 mois à 2 ans	31 %
	De 2 ans à 4 ans	18 %
	Plus de 4 ans	13 %

**L'Association Espace Accueil et Solidarité** accueille chaque année une dizaine de femmes.

Par ailleurs, il faut souligner la faible présence d'une offre de logements à faible niveau de loyer tant sociaux (PLAI) que privés conventionnés. 15 PLAI ont été produits récemment, néanmoins les loyers dans le parc social sont peu élevés de manière générale. Dans le cadre du Plan départemental une mission a été organisée avec SOLIHA afin de trouver des réponses dans ce sens. Le contexte local rend très difficile la mobilisation de propriétaires.

**Un dispositif d'accompagnement social qui répond globalement aux besoins.**

La prise en compte des besoins et le lien aux structures se fait par l'intermédiaire du CCAS et des travailleurs sociaux du Conseil Départemental, Le public rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement peut bénéficier des dispositifs départementaux en matière d'accompagnement social. Dans ce sens, l'Association « ADDSEA », bénéficie de mesures ASLL (accompagnement social lié au logement), financées par le Conseil Départemental (cadre FSL), pour accompagner les publics avec comme objectif, leur accès à un logement autonome ou leur maintien. Elle bénéficie également de mesures

d'accompagnement « Vers et dans le logement » (AVDL) financées par l'Etat, pour accompagner les publics DALO (droit au logement), à l'issue de sorties de CHRS, ou placement en ALT ou des publics confrontés à des problèmes d'expulsion, afin de favoriser leur accès à un logement autonome ou leur maintien. Ce sont 59 ménages concernés par une mesure d'accompagnement mise en œuvre, dont une grande partie sur Pontarlier.

#### Une coordination des acteurs locaux de l'habitat et un recours aux dispositifs départementaux

A l'échelle de la communauté de communes, le nombre de structures intervenant en faveur du public en difficulté vis-à-vis du logement est limité. Chacun des acteurs (Assistants sociaux du Conseil Départemental, CCAS...) prend en compte les besoins de son public, le traite directement ou l'oriente sur les structures existantes dont les foyers et mobilise les bailleurs sociaux.

De fait, les acteurs sociaux s'appuient sur les instances fonctionnant au niveau départemental :

- **La commission de prévention des expulsions (CCAPEX)** visant la prévention des expulsions et la **commission DALO**, organisée par le Sous-Préfet : le nombre de situations suivies (37 en 2015 et 25 en 2016).

Le nombre de situations DALO est le plus élevé du département lié à la fois au faible nombre de possibilité logement offerte chaque année qui place ce publics dans un délais d'attribution anormalement long (1 année dans le Doubs).

- **La commission(CUAL) de gestion des aides et du FSL** (problème d'impayés de loyer, des charges locatives, des factures d'eau et de chauffage et d'accès au logement) portées par les services du Conseil Départemental. Les données traduisent à la fois un nombre important de ménages ayant bénéficié d'une aide FSL en 2016 : 179 dossiers d'aides concernant 136 ménages. Le territoire a bénéficié de 77 aides à l'accès et 36 aides au maintien et 66 pour la prise en charge des factures d'eau et d'énergie. Les demandes portent à la fois sur le parc privé et public.

- **Le SIAO** (Service Accueil d'Information et d'Orientation) dont la gestion est assurée par l'association « ADDSEA ». Ce service est chargé de coordonner les acteurs de la veille sociale et de l'hébergement/logement, en appui sur l'observation des besoins et le suivi des réponses à apporter. L'ensemble des acteurs sociaux (travailleurs sociaux des CCAS, du Conseil Départemental,...) confrontés à un besoin d'accueil, font remonter leur situation dans le SIAO. Celui-ci est chargé de définir les conditions de prise en charge et l'orientation la plus adaptée. Il s'appuie sur les dispositifs d'accueil existants en fonction de leurs disponibilités. En 2016, 53 personnes ont été prises en charges sur la Communauté de Communes (via le CCAS), dont 3 jeunes et 2 personnes de plus de 60 ans. Les réponses ont été apportées en mobilisant les places de l'abri de nuit et des chambres d'hôtel.

Nombre de personnes reçues	53	
Âges	18-24	3
	25-60	48
	60 et plus	2
Orientés par ?	115	28
	CCAS	
	CMS	
	Hôpital	1
	SPIP	
Solution proposée	Autres	24
	Refus	7
	Abri de nuit	42
	HU	
	Hôtel	4
	CHRS	
	Service social	
Personnes victimes de violences	4	

#### Statistiques 1<sup>ère</sup> évaluation sociale CCAS de Pontarlier

Situation administrative	
France	46
Europe hors France	7
Sans papiers	
Primo arrivants	
Demandeurs	
Déboutés	
Autres migrants	

- **Le Pôle départemental d'habitat indigne** en lien avec l'Agence Régionale de Santé (ARS), la Caisse d'Allocation Familiale, la DDT, la DDCS et le Conseil Départemental, notamment. Les missions de ce pôle en appui sur les acteurs notamment les maires, portent sur :
  - Le repérage des situations par la mobilisation des acteurs ;
  - La garantie d'un traitement global des situations ;
  - La mise en place d'un observatoire et d'un dispositif d'évaluation.
 Une quinzaine de situations sont suivies.

#### Le parc potentiellement indigne dans le parc privé en 2013

	Total parc privé	Nombre de logements du parc privé potentiellement indigne	Taux PPPI	Dont PPT avant 1949	Dont en copropriété	Dont locataire	Dont PO	Dont classement cadastral 6	Dont classement cadastral 7 et 8
Pontarlier	8 000	176	2,2	158	85	125	51	139	37
Hors Pontarlier	3 250	49	1,5	40	6	16	18		28
CC du Grand Pontarlier	11 250	225	2	198	91	141	69		65
CC Altitude 80	2 540	56	2,4	49	/	20	36	27	29
CC de Montbenoit	3 000	57	1,9	52	/	15	42	25	32
CC du Haut Doubs	1 250	40	3,2	36	/	12	28	18	22
CC du Mont d'Or et des deux Lacs	5 500	77	1,4	71	/	21	56	23	52
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	5 315	46	1,9	40	/	15	31	30	16
DOUBS		4 290	2,1	3 636	922	2 246	2 044		2 108

Source DIHAL - 2013

- **Les commissions d'attribution de logements sociaux de chacun des bailleurs**, en lien avec le CCAS. La prise en compte des publics en difficulté se fait en direct entre les bailleurs et la DDT qui gère la liste des publics prioritaires et les « Dalos ». Leur prise en compte est possible dès qu'un logement réservé préfectoral se libère, sinon c'est plus compliqué au regard du faible volume d'attributions annuel. Le CCAS est également sollicité dans ce sens.

**A l'échelle du territoire, le CCAS a organisé une coordination mensuelle** avec les acteurs de l'hébergement d'urgence (ADDSEA, Accueil de jour "Travail de vie"), pour le soin/addictions des publics.

Le CCAS assure le suivi en continu sur une année de 60 situations.

En final, la connaissance du fonctionnement de la filière d'accès au parc social et spécifique, notamment pour les publics rencontrant des difficultés d'accès ou de maintien dans un logement et du public PDALHPD est connue. **Chaque acteur fait état d'un dispositif globalement satisfaisant devant être complété à la marge, pour répondre à la difficulté de trouver une solution tant dans le parc social où les capacités d'accueil sont limitées et dans le parc privé, trop cher.**

Enfin, concernant **les gens du voyage**, l'accueil se fait sur l'aire d'accueil de 62 places pour les familles de passage. Celle-ci a été fermée pour cause de dégradations et vient d'être ré-ouverte suite à des travaux. L'aire est occupée à hauteur de 80 voire 100%. Elle accueille des familles locales dont une grande partie travaille en suisse et restent souvent au-delà des 90 jours autorisés.

L'aire de grands passages marche bien en lien avec le dispositif d'organisation de l'accueil des grandes transhumances estivales. Quelques familles s'installent néanmoins sur l'aérodrome ou sur d'autres terrains, lorsque l'aire est pleine. Enfin, l'aire de sédentarisation (6 emplacements) est occupée de manière permanente. Pas d'autre situation n'a été repérée. L'accompagnement social des familles se fait par l'intermédiaire de l'association Julienne Javel.

## 2.2.7 Les perspectives et enjeux en matière d'habitat

### Définir un objectif de logements à réaliser à l'échelle communautaire pour les 10 années à venir

Entre 2008 et 2015, selon les données sur la construction, 1 100 logements commencés ont été réalisés sur la Communauté de communes. Ces constructions supplémentaires ont permis de répondre aux besoins liés aux besoins **deserrement des ménages**, de **renouvellement du parc de logements** et de **croissance démographique : un besoin à hauteur de 130 à 140 logements par an, à nuancer notamment avec l'évolution de la vacance** (260 logements en plus sur la période 2009-2014 soit 40 par an environ).

Les objectifs de développement du parc de logements vont encore être importants. Les projections de l'INSEE pour le secteur du Haut Doubs portent sur un besoin de logements pour une augmentation de la population de +30%, pour les 10 années à venir.

Ainsi, la poursuite d'un développement du parc de logements pour les 10 années à venir, va dépendre de plusieurs paramètres :

- **L'évolution économique** à travers à la fois l'évolution de l'emploi suisse et le développement de l'offre d'emplois dans les zones d'activités et les secteurs des services et du commerce...
- **Les besoins liés au renouvellement et de deserrement** qui vont se poursuivre, mais de manière moins marquée sur Pontarlier où la taille des ménages est déjà basse (2.10).
- **L'ambition de définir un niveau de croissance** à hauteur de 0.5 à 0.6% par an comme dans les années 2000/2010 (pour rappel sur 2009 à 2014 où il était limité 0.1%), ou au-delà (niveau de l'arrondissement : 1,3% par an).

#### ➤ Première question : Quel niveau de développement souhaité et quel besoin de logements ?

En 2014, Pontarlier représentait 65% de la population et des ménages de la Communauté. Au regard de ce qui s'est passé ces dernières années, il apparaît que sur la période 2009/2014, la ville centre n'a supporté que **25% des résidences principales supplémentaires** du territoire. Si l'on prend les logements commencés, le niveau de production a été un peu plus élevé, il a représenté **33% des logements neufs produits sur la communauté**. Une situation qui s'est traduite à la fois par la difficulté pour la ville centre, à maintenir son niveau de population et de ménages et par le délaissement de son parc ancien avec l'augmentation de sa vacance.

Cependant sur l'année 2015, le niveau de construction avoisine les 50% et selon les prévisions d'autorisation de programmes, il atteint les 60%.

#### ➤ Deuxième question : le développement à venir ne doit-il pas être régulé afin, à la fois de programmer l'offre à mettre sur le marché de l'habitat, affirmer un recentrage de l'habitat sur la ville centre et ainsi, atténuer les effets du développement passé et conforter l'armature urbaine de la communauté, à l'échelle du Haut Doubs ?

Selon les données Filocom, le parc vacant en 2014 représenterait 920 logements soit 6.8% des logements de la Communauté de Communes, **80% sont localisés sur Pontarlier, mais ne représente que 7.6%. Au cours des 6 dernières années, la vacance a évolué de 260 logements soit 17%. Cette évolution a concerné principalement Pontarlier**. Celle-ci correspond à 600 logements sur la ville centre. Au regard d'approches sur la vacance menées sur d'autres territoires, le potentiel mobilisable représente environ 30 à 40% du total, soit 200/240 logements.

Comme souligné précédemment, le développement de produit en neuf a eu une incidence directe sur le délaissement du parc ancien le plus vétuste. Le développement en cours, important en collectif sur Pontarlier, peut avoir un effet de sur offre et de poursuite du phénomène de vacance.

#### ➤ Troisième question : pour répondre aux besoins, ne faut-il pas définir également un objectif de récupération de logements vacants, notamment sur Pontarlier et organiser les conditions pour le faire ?

### Enjeu 1 : Définir des objectifs territorialisés de développement de l'habitat

#### Le rôle du PLH :

- Définir un volume de production de logements pour les 10 années à venir.
- Aider la Communauté de communes et les communes à organiser un plan de développement territorialisé de l'habitat pour les 10 ans à venir,
- Définir un objectif de récupération de logements vacants

#### Définir les conditions pour assurer un développement d'une offre d'habitat plus diversifiée dans des opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien

Le tableau traduit les intentions des communes en matière de développement pour les 3-5 ans à venir. Cependant, au regard des rencontres avec les maires, plusieurs situations apparaissent :

#### Les perspectives de développement à 3-5 ans

CCGP : Les perspectives de développement à 3-5 ans		
Communes	Projets prévus et potentiel / Temps du PLH	
	Dans l'enveloppe urbaine	Extension urbaine
Pontarlier	Ilot Saint Pierre (200) - Les loges (50/60) Maison Chevallier - Le Pontoit (50/60) Chemin des carrières (6/8) Rue du Parc (collectif 20) Éco-quartier communal - Rue du Doubs (env. 30) Ilot Lallemand	Eco Battelin - éco quartier (env. 30 en individuel et collectif) Lot en face Hôpital (env. 100 en individuel et collectif) 2 zones 2Au (Les Accrues --> 170 - Marreaux --> à définir)
Doubs	AMAR Immo (collectif de 12 logements) Potentiel --> 6 lotissements (120/150) --> Collectif (45)	Lotissements en cours --> Clos (60) --> Néva (3) --> Méridien (6) --> La Forge (5)
Houtaud	4/5 collectifs (40/50 logements) en cours + 2/3 potentiels	Lotissement à venir (42) + extension possible (40)
Dommartin	2 collectifs (Carré Habitat --> 8) 1 lotissement (8) 1 terrain potentiel (individuel + collectif) Diffus + dents creuses	Bouclage lot communal (9)
Les Granges Narboz	1 lotissement en cours (25) Ancienne scierie -> 2 collectifs (15 logements) 1 ferme en cours --> 16 Récupération anciens bâtis + dents creuses	2/3 terrains --> 10/15 maisons x 2
Chaffois	Ferme à récupérer (10/12) --> 80/100 logements Potentiel communal --> Age et vie --> lotissement 1 lotissement communal (2/3 lots)	
La Cluse et Mijoux	Vieilles bâtisses limitées Récupération et rénovation sur les hameaux	3 ha possible sur site contraint
Ste Colombe	5 à 6 vieilles bâtisses (50/60) 1 collectif (ancien café) --> 9 logements Transformation mairie (2 logements)	3 zones potentielles
Les Verrières de Joux	Bâtiment douane (env. 10) Vieilles bâtisses (15 vacants)	Bouclage lotissement (reste 15)
Vuillecien	4/5 maisons en diffus/an Vieilles bâtisses (3/4)	

Le **potentiel de développement des communes** doit permettre globalement de prendre en compte les objectifs qui seront définis par le PLUI-H. Ce n'est pas un problème de foncier. **Pontarlier** dans son PLU a défini une organisation cohérente de son **développement en priorisant le renouvellement urbain organisé autour du collectif, de l'habitat intermédiaire** (ex : ilot St Pierre, Ilot Lallemand, Maison Chevalier...), tout en prévoyant des extensions dans **des opérations mixtes** (individuel, individuel groupé, petits collectifs) du type éco quartier, lotissement Montaigne, zone 1Au et zones 2Au des Marneaux..., pour développer une offre plus adaptée aux besoins des ménages, notamment en individuel. Doubs a défini son développement pour atteindre 3200 habitants en 2020 et 3500 en 2030, en ciblant des dents creuses et du foncier dans l'enveloppe urbaine ou en extension (ex : le lotissement du Clos).

Dans les autres communes, le **niveau d'opérations engagées et prévues dans les 2 à 3 ans à venir** est encore important. Le développement va se poursuivre dans des opérations en cours de bouclage, la réalisation de lotissements, de programmes en collectifs notamment par la poursuite de rénovation de vieilles fermes. La priorité porte sur les centres bourgs et la limitation des extensions. Certaines communes au regard des opérations engagées soulignent le besoin d'un temps pour les absorber.

A la suite de ces opérations, les perspectives sont moins définies.

**Chaque commune a défini ses intentions** en matière de développement. Aucune concertation entre les communes n'est organisée tant sur le besoin, la réalité des produits à réaliser, avec la volonté de poursuivre le développement sur le mode actuel basé sur la dynamique de développement, sans approche réelle du besoin global de logements.

**Peu de communes ont défini une réelle politique foncière et de l'habitat** laissant les acteurs privés réaliser les opérations qui débouchent sur des programmes de faible qualité architecturale et urbaine et sur la production de maisons, sur des parcelles dont la taille a diminué, au regard du coût du foncier ou de petits collectifs « banalisés » **autour de produits que les opérateurs ont développé souvent de manière similaires quelque soient les territoires.**

**La difficulté à développer globalement une offre plus diversifiée : traduit par des produits de moins en moins accessibles aux budgets des ménages locaux, tant en locatif qu'en accession est souvent mentionnée.** Dans ce sens, le développement de l'offre locative sociale est très limité. Il est rendu possible qu'à partir de la maîtrise du foncier par les communes.

**Une maîtrise du foncier à géométrie variable :** Si globalement, les rencontres avec les élus ont permis de mettre en avant que la question du foncier, pour les années à venir, ne se posait pas quantitativement, néanmoins la difficulté de le maîtriser pour développer une offre adaptée à la réalité des besoins locaux et notamment de **produits moins chers**, se pose. Le territoire en matière de maîtrise foncière présente plusieurs situations différentes :

- **Une maîtrise du foncier sur Pontarlier** pour assurer la réalisation des opérations (ex : hier, la ZAC des Epinettes qui se termine... demain, l'Ilot St Pierre, l'écoquartier...) **et sur Doubs**, qui souhaite développer une plus grande diversité de logements.
- Une absence de stratégie foncière dans les plus petites communes, au vu du coût d'acquisition. Celles-ci définissent les secteurs de développement et laissent plutôt l'initiative du développement aux opérateurs privés. Cette situation reflète la difficulté rencontrée pour développer une offre plus accessible, notamment en locatif.
- L'absence du recours à l'EPF (Etablissement public foncier) du Doubs.

**Les communes commencent à intégrer dans leur réflexion** les moyens pour faire évoluer les pratiques en matière de développement et aménagement de qualité, de valorisation, de diversification de l'habitat, d'intégration paysagère des bâtiments et équipements.

Enfin, même s'il semble plus limité, les communes font état du potentiel **de logements vacants et d'anciennes fermes** à récupérer. Elles traduisent la difficulté à la fois pour inciter les propriétaires à vendre leurs biens alors que les dynamiques pour les acquérir en vue de mener une opération sont requises et les coûts d'acquisition qui limite leur capacité à le faire..

Si les questions de maîtrise du foncier, des densités urbaines, des formes urbaines, de la limitation des consommations foncières et énergétiques, de la diversité de l'habitat sont aujourd'hui réfléchies, la maîtrise du développement dans les années à venir va nécessiter d'inverser quelque peu les tendances du développement des années passées, afin de produire une offre plus accessible aux ménages locaux.

Pour cela, il est important de **réguler le développement** pour à la fois :

- **Organiser les conditions pour mieux maîtriser le développement**, en priorisant l'enveloppe urbaine (réhabilitation, dents creuses, friches, vacance) avant l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation.
- **Organiser les conditions** de développement des opérations souhaitées à travers la définition « **Orientations d'Aménagement et de Programmation** », leur permettant d'affirmer les principes de développement à prendre en compte.
- **Prendre en compte la question de la diversification de l'offre** pour couvrir les besoins liés aux différents parcours de vie, en **proposant une proportion plus importante de petits logements (T1, T2, T3) et le développement de logements locatifs et en accession plus accessibles financièrement**, et permettre aux ménages primo-accédants disposant d'un revenu plus modestes, d'accéder à un logement en mettant en place des politiques foncières adaptées.
- **Assurer une réelle maîtrise du foncier et de l'immobilier** pour organiser un développement d'opérations d'aménagement de qualité.
- **Lier le développement de l'habitat à l'offre de services et de transport.**

## Enjeu 2 : Affirmer un besoin de maîtriser le développement urbain et de l'habitat

### **Le rôle du PLH :**

- *Organiser les conditions d'un développement régulé et maîtrisé avec :*
  - *Détermination du besoin de foncier pour réaliser les objectifs de développement ;*
  - *Priorisation par commune, des sites de développement dans l'enveloppe urbaine en vue de mobiliser les gisements foncier (ou de l'immobilier) intéressants pour développer une offre de logements plus accessible financièrement aux ménages locaux*
  - *Organisation des moyens pour réaliser des opérations d'aménagement de qualité, en neuf et dans l'ancien.*

### *Organiser le développement d'une offre de logements plus adaptée et accessible financièrement aux ménages locaux*

Le développement du parc de logements au cours de ces dernières années s'est fait principalement en neuf, dans des opérations de ZAC, de lotissements de taille très variable et en diffus. Toutes les communes ont également été support d'opérations en individuel et en collectif en neuf et dans l'ancien. Le développement dans l'ancien a été actif par la reprise de bâtis vacants et de vieilles fermes.

Néanmoins, cette dynamique a ciblé principalement le public frontalier, autour d'une offre devenue peu accessible aux ménages locaux au niveau de revenu plus modeste, les incitant à reporter leur installation sur les produits moins chers proposés par les communautés proches. Aujourd'hui, le territoire se caractérise par :

- Une offre foncière à hauteur de : 200 à 220 € le m<sup>2</sup> en moyenne, le prix d'un terrain, pouvant atteindre 250 à 260 € le m<sup>2</sup> dans les dernières opérations.
- Des prix d'appartements neufs : 3200 à 3500 € m<sup>2</sup> sur Pontarlier, 2500 à 3000 €/m<sup>2</sup> sur les communes proches et 2000 à 2500 €/m<sup>2</sup> pour un appartement dans l'ancien ;
- Une offre locative privée en neuf avec des loyers élevés (10 à 12 €/m<sup>2</sup>...), un peu moins (8 à 9 €/m<sup>2</sup>) avec les produits de défiscalisation) et une offre dans l'ancien quasiment au même niveau ;
- Une offre locative sociale avec des niveaux de loyer moins élevés (4 à 6 €/m<sup>2</sup>) mais qui est peu développée et se développe lentement ne permettant pas de répondre aux besoins ni de diversifier l'offre et répondre aux besoins des publics ayant des niveaux de ressources plus modestes.

Globalement, l'analyse du marché local montre que le territoire est attractif, la demande en locatif et en accession reste importante, et que l'offre actuelle continue de privilégier des ménages frontaliers.

➤ **Question** : ne faut-il pas affirmer dans les années à venir, la nécessité de développer une offre de logements **plus** abordable financièrement, pour répondre aux besoins des jeunes, les jeunes ménages, les personnes âgées, les familles monoparentales, aux besoins de logements de plus petite taille ?

#### Assurer le développement de l'offre locative sociale.

Au cours des 10 dernières années, la **production de logements a été très limitée**. Elle a porté sur la livraison de 44 logements seulement sur Pontarlier sur la Zac des Epinettes et un programme en cours sur les Etraches (4 logements en VEFA et un programme de 30 logements seniors est prévu sur l'îlot St-Pierre). Doubs va lancer un programme de 13 logements.

Aujourd'hui, l'organisation du développement est complexe. Sans anticipation de l'organisation des conditions de maîtrise du foncier, le développement du parc de logements sociaux, sera encore très limité dans les années à venir.

Le développement de l'offre sociale relève à la fois, de la volonté :

- Des bailleurs sociaux pour lesquels le Haut Doubs globalement, mais surtout Pontarlier constituent aujourd'hui un territoire stratégique ;
- De communes qui souhaitent développer leur parc locatif social pour répondre aux besoins et surtout assurer une diversification de l'accueil dans un souci de maintenir leurs effectifs scolaires.

Ces dernières années le développement de l'offre locative sociale sur la ville de Pontarlier relevait d'une mobilisation des bailleurs en leur cédant du foncier (ex : Zac des Epinettes ou chacun des bailleurs à réaliser un programme à Doubs sur du foncier communal...) ou en VEFA (Etraches).

Aujourd'hui la ville de Pontarlier, sollicite les bailleurs sociaux, en les mettant en concurrence (ex : projet de 30 logements seniors sur l'îlot Saint Pierre...).

Selon les bailleurs sociaux, leur intervention au cours de ces dernières années sur le territoire était confrontée à la fois à :

- L'absence d'une réelle lisibilité des stratégies foncières des communes. Cependant pour les années à venir, Pontarlier dans le cadre de son PLU a défini les règles de développement de l'offre de logements sociaux en prévoyant un taux de 22% en moyenne mais à hauteur de 30% sur certaines

opérations. Doubs a fait de même en prévoyant des opérations sur du foncier communal et en définissant un taux sur des parcelles non maîtrisées. Elle a prévu un **pourcentage de logements sociaux** à réaliser et impose aux sociétés d'aménagement qui portent les opérations la cession de foncier aux bailleurs sociaux.

- La mise en œuvre d'une stratégie d'anticipation en direct par les communes. Celles-ci interviennent au regard d'opportunités et de leur capacité à mobiliser du foncier. L'intérêt de l'intervention de l'EPF 25, pour les aider, est encore éloigné. Pourtant, dans un contexte de marché tendu et de coût de foncier élevé, la mesure de la faisabilité économique et technique de l'opération et l'accompagnement de la commune **pourrait être intéressante**.
- L'inflation du coût du foncier, qui rend difficile l'anticipation foncière, en direct par les bailleurs.

**Dans le même sens, il est important de faire évoluer le parc qui n'est plus toujours adapté à l'évolution des attentes et de la taille des ménages.**

En effet, aujourd'hui, le parc social est caractérisé par une **offre assez monolithique, plus toujours très attractive** avec :

- 91% de logements en collectifs.
- 67% de logements de type T3 et T4. A contrario les logements de petite taille (T1 et T2), correspondent à 22% seulement, alors que la taille moyenne des ménages a fortement diminuée. Ainsi la commune est confrontée à la difficulté de proposer des produits de plus petite taille avec des niveaux de loyers moins élevés, notamment aux ménages les plus précaires, mais aussi des logements pour les grandes familles, ou familles recomposées. Cette situation se traduit par des situations de sur et sous occupation de plus en plus nombreuses.
- 90% de financements anciens proposant des niveaux de loyers peu élevés, très éloignés de ceux du privés, limitant ainsi les possibilités de sorties sur des logements de niveau intermédiaire. L'offre en PLS s'élève à 2%.

#### **Le parc social par typologie en 2016**

Commune	1 pièce	%	2 pièces	%	3 pièces	%	4 pièces	%	5 pièces	%	6 pièces ou plus	%	Total logement social
Dommartin					5	71	2	29					7
Doubs			10	28	18	50	8	22					36
Houtaud	1	10			2	20	5	50	2	20			10
Pontarlier	57	4	250	19	478	36	419	32	122	8	4	1	1 330
CC du Grand Pontarlier	58	4	260	19	503	36	434	31	124	9	4	0	1 383
Doubs	2 280	6	6 302	16	13 887	36	12 311	32	3 071	8	486	1	38 337

Source DREAL Filocom 2016

#### **Le parc social par nature de construction en 2016**

Commune	Collectif	%	Individuel	%	Total logement social
Dommartin	7	100	0	0	7
Doubs	36	100	0	0	36
Houtaud	3	30	7	70	10
Pontarlier	1 295	97	35	3	1 330
CC du Grand Pontarlier	1 341	97	42	3	1 383
Doubs	34 931	91	3 003	8	38 337

Source DREAL Filocom 2016

#### **Le parc social par nature de financement en 2016**

Commune	Autre financement antérieur à 1977	%	HLM/O	%	PLA Intégration	%	PLA ou PLUS	%	PLS	%	Total logement social
Dommartin							7	100			7
Doubs							36	100			36
Houtaud							10	100			10
Pontarlier	92	7	633	48	9	1	570	43	26	2	1 330
CC du Grand Pontarlier	92	7	633	46	9	1	623	45	26	2	1 383
Doubs	5 044	13	19 695	51	269	1	12 607	33	722	2	38 337

Source DREAL Filocom 2016

**De plus l'offre répond difficilement à la demande.**

3 éléments permettent de mettre en avant cette difficulté:

- Le volume de livraisons annuelles de logements : entre 5 et 6 logements par an en moyenne ;
- Le niveau de logements libérés chaque année correspond à environ 9 à 10% seulement, reflet d'un secteur tendu ou les personnes logées restent plus longtemps, soit 120/130 logements ;
- Une quasi absence de vacance, moins de 2%, soit 10 à 20 de logements, souvent laissés vacants pour des raisons techniques en vue de faire des travaux d'amélioration.

**Soit un total de 150 à 160 possibilités offertes par an.**

L'approche de la réalité du fonctionnement de la filière logements sociaux, vise à accompagner la communauté de communes dans la démarche de mise en œuvre de sa **Conférence Intercommunale du Logement, de sa Convention Intercommunale d'Attribution et d'un Plan de gestion de la demande sociale.**

Elle permet de croiser à la fois, les données sur le parc de logements, son occupation et sur la demande réelle et satisfaite chaque année.

Cette première approche traduit :

- **Concernant l'occupation du parc**, les données mises à disposition par l'Union sociale de l'Habitat, parfois complétées par celles transmises par les bailleurs sociaux, traduisent :
  - 38 % des occupants sont des personnes isolées, 13 % des familles sans enfants et 21% des familles monoparentales. Les familles ne représentent que 28% ;
  - 26 % des occupants sont des personnes de plus de 65 ans, 17% âgées de 50 à 64 ans. Les moins de 25 ans ne représentent que 2%.
  - 65% ont des ressources correspondant au PLAI, 90% au niveau PLUS, 42% un niveau inférieur à 40% des plafonds PLUS ;
  - 32% sont en CDI, 9% en CDD ;
  - 22% des retraités et 3% d'étudiants ;
  - 46% sont dans le parc depuis plus de 5 ans ;
- Le nombre d'occupants par logement est de 2.4, en moyenne (moyenne CCGP : 2.25) ;
- 27% sont en situation de sous occupation et 2% en sur occupation ;

**Zoom sur les spécificités du quartier en QPV par rapport au reste du parc de la CCGP :**

- Moins de personnes isolées (19%), de monoparentaux (19%), plus de couples sans enfants (18%) ;
- Plus de situations de ménages avec un niveau plafonds PLAI (71% contre 65%) ;
- 22% de retraités et 3% d'étudiants ;
- Le nombre d'occupants par logement est de 2.6 en moyenne (contre 2.4) ;
- Plus de situations de sous occupation (39%) ;
- Une occupation qui ne fait pas apparaître de grandes différences avec la moyenne du parc.

**Zoom QPV et comparatif / Hors QPV**

(Source : OPS 2016)

	QPV	Parc social CCGP Hors QPV
Nombre de logements	294	1068
Nombre d'attributions	27 (10%)	100 (10%)
Typologie : T1 et T2	2%	28%
T3	45%	34%
T4 et +	53%	38%
Loyer moyen	319 €/m <sup>2</sup>	365 €/m <sup>2</sup>

Âge du parc : avant 1974	100%	32%
après 2000		17%
Occupation		
Composition :		
- Personne isolée	29%	40%
- Famille monoparentale	19%	21%
- Couple sans enfant	47%	52%
- Couple avec enfant(s)	51%	38%
- Familles nombreuses	15%	13%
Situation : Sur occupation	39%	2%
Sous occupation	24%	2%
Âge : < 25 ans	3%	52%
50 et +	2%	53%
Ressources : < 20% PLUS	21%	20%
< 40% PLUS	48%	40%
< 60% PLUS	71%	63%
> 100% PLUS	7%	11%
CSP : CDI	26%	34%
CDD	12%	9%
Étudiants	2%	4%
Retraités	21%	23%
Sans	26%	18%

- **Concernant la demande** les données issues du fichier du numéro unique de 2016, gérées par la DDT traduisent un niveau de demande à hauteur de 555 demandeurs. 95% de la demande porte sur Pontarlier. Ailleurs, elle reste limitée et évolue peu, reflet d'un niveau de parc limité. L'ancienneté moyenne de la demande en logements sociaux est de 14 mois contre 10 mois pour le Doubs. Elle atteint 21 mois au niveau national.

Les principales caractéristiques de la demande traduisent :

- 36% des demandeurs sont déjà dans le parc social, 17% sont logés dans le parc locatif privé tandis que 25% sont logés chez un tiers ou dans leur famille. Ces proportions diffèrent légèrement de celle de la France entière, pour laquelle seul 33% des demandeurs sont déjà logés au sein du parc social, contre 28% dans le parc privé et 19% chez un tiers.
- L'âge moyen des demandeurs est de 43 ans (41 ans en France, 42 ans dans le Doubs). 7% des demandeurs ont moins de 26 ans, 26% ont entre 27 et 35 ans. 1% des demandeurs ont plus de 65 ans.
- 49% des demandeurs sont des personnes seules, un niveau correspondant à la moyenne départementale. Les couples avec enfants (21%) sont également au niveau départemental. Les célibataires représentent 35%, les séparés et divorcés 25%.
- Les familles monoparentales représentent 20%.
- 30% sont des demandeurs salariés en CDI. 14% en CDD, 14% sont des retraités et 20% des chômeurs.
- 66% des demandeurs ont un niveau de ressources correspondant à un PLAI, contre 76% pour le Doubs. 27% ont un niveau compris entre le PLAI et le PLUS et 7% seulement un niveau correspondant à un logement PLS.
- Les principaux motifs sont très disparates et concernent de nombreuses situations à hauteur de 8 à 10% pour chacune d'entre elle : trop petite taille du logement (7%), ou la trop grande taille (6%), ou un niveau de loyer trop élevé (7% des demandes). De ce fait, environ la 1/2 des motifs porte sur

l'inadaptation du logement aux ménages. Les besoins liés aux séparations (7%), les décohabitations (9%)...

- Un besoin de logements de petite taille : 53% des demandes portent sur des T1/T2. 28% des demandes portent sur un T3 et 19% sur un T4 ou +.
- **Enfin, concernant les attributions réalisées sur une année, les données traduisent :**
  - Un niveau de réponse annuelle qui porte sur 9 à 10% du parc de logements ;
  - 11% des logements attribués correspondent à des personnes de moins de 26 ans, qui représentent 9% des demandeurs. 49% à des personnes âgées de 27 à 45 ans (au même niveau que les demandeurs).
  - 37% sont des personnes isolées, 25% des personnes divorcées ou séparées. Les attributions en faveur du public âgé de plus de 65 ans ne correspondent qu'à 9% (demande : 12%) ;
  - Les familles monoparentales : 6% seulement des attributions contre 20% des demandeurs.
  - 53% des entrants sont salariés, 21% des chômeurs, 11% des retraités
  - 67% des demandeurs ont un niveau de ressources correspondant à un PLAI (au niveau des demandeurs...

De ce fait, **quelques décalages apparaissent** bien entre les caractéristiques du parc et de son développement et celles relatives à la demande et à la capacité du parc à la prendre en compte. Ces décalages confortent l'approche mise en exergue par le « porter à connaissance » de l'Etat et la mise en relation de données relatives au parc, avec :

- **Une difficulté à répondre aux demandes de logements de petite taille :** en mettant en rapport le niveau de demande, par taille de logement avec le parc existant et l'offre libérée, il apparait que les demandes de logements portant sur un T1 ou T2 sont difficilement satisfaites (10% des demandes enregistrées seulement), celles concernant un T3, 34%. Par contre le parc permet de répondre à une demande sur 2, portant sur des T4 et T5. **Le besoin de logements de petite taille est difficile à satisfaire.**
- Un besoin de logements accessibles au regard du niveau de loyer. Il faut souligner la faible production de produits PLAI (2% de l'offre nouvelle), alors que les 2/3 de la demande y correspond. Néanmoins 64% des attributions correspondent au public PLAI. **Un besoin de poursuivre le développement de l'offre en PLAI.**
- **Une persistance des situations de sous occupation, nécessitant un développement de logements de plus petite taille** (49% des demandeurs sont des personnes isolées).

## Données sur la demande et les attributions

### CCGP : DONNEES SUR LA DEMANDE ET LES ATTRIBUTIONS

CCGP : Primo arrivant et mutation					
	Primo	%	Mutation	%	Total
CCGP	353	64	202	36	555
Pontarlier	333	63	198	37	531
CC Altitude 800	22	100	0	0	22
CC de Montbenoit	3	100	0	0	3
CC du Monts d'Or et des 2 lacs	37	100	0	0	37
CC Plateau de Frasnés	12	100	0	0	12
Doubs	4627	52	4299	48	8926

CCGP : Âge du demandeur													
	moins 26 ans	%	26/35	%	36/45	%	46/55	%	55/64	%	plus 65	%	Total général
CCGP													
Demandes	38	7	145	26	134	24	104	19	67	12	67	12	555
Attributions	15	11	40	29	28	20	22	16	20	14	13	9	138
Pontarlier													
Demandes	37	7	137	26	127	24	100	19	64	12	66	12	531
Attributions	15	11	39	29	26	20	20	15	18	14	11	8	133
Autres communes													
Demandes	1	4	8	33	7	29	4	17	3	13	1	4	24
Attributions	0	0	1	20	2	40	2	40	2	40	2	40	5
Doubs													
Demandes	855	10	2345	26	2055	23	1535	17	1024	11	1112	12	8926
Attributions	724	14	1543	31	2620	52	787	16	426	8	477	9	5034

CCGP : Niveau de ressources des demandeurs							
	< 60%	%	60 à 100%	%	> 100%	%	Total
CCGP							
Demandes	367	66	148	27	40	7	555
Attributions	93	67	37	27	8	6	138
Pontarlier							
Demandes	355	67	137	26	39	7	531
Attributions	89	67	37	28	7	5	133
Autres communes							
Demandes	12	50	11	46	1	4	24
Attributions	4	80	0	0	1	20	5
Doubs							
Demandes	6858	76	1755	20	353	4	8966
Attributions	3970	79	924	18	140	3	5034

CCGP : Situation sociale											
	1 personne	%	2 personnes	%	3 personnes	%	4 personnes	%	5 pers et +	%	Total général
CCGP											
Demandes	271	49	132	24	70	13	35	6	47	8	555
Attributions	51	37	33	24	18	13	22	16	14	10	138
Pontarlier											
Demandes	262	49	125	24	64	12	33	6	47	9	531
Attributions	51	38	31	23	18	14	20	15	13	10	133
Autres communes											
Demandes	9	38	7	29	6	25	2	8	0	0	24
Attributions	0	0	2	40	0	0	2	40	1	20	5
Doubs											
Demandes	4059	45	1906	21	1254	14	807	9	940	10	8966
Attributions	2137	42	1229	24	691	14	509	10	468	9	5034

CCGP : Logement souhaité									
	T1/T2	%	T3	%	T4	%	T5 et +	%	TOTAL
CCGP									
Demandes	296	53	153	28	85	15	21	4	555
Attributions	32	23	52	38	42	30	12	9	138
Pontarlier									
Demandes	285	54	142	27	84	16	20	4	531
Attributions	32	24	50	38	40	30	12	9	133
Autres communes									
Demandes	11	46	11	46	1	4	1	4	24
Attributions	0	0	2	40	2	40	0	0	5
Doubs									
Demandes	3753	42	2805	31	1890	21	518	6	8966
Attributions	1274	25	1942	39	1448	29	370	7	5034

### Enjeu 3 : Organiser le développement de réponses logements plus adaptées à la réalité de la demande

#### Le rôle du PLH :

- **Mieux connaître la réalité de la demande.**
- Définir **des publics cibles** (ex : jeunes, personnes âgées, jeunes ménages actifs, familles monoparentales...) en matière d'accueil de population afin d'adapter les réponses aux besoins ;
- Organiser les conditions de mise en œuvre d'une **Conférence Intercommunale du logement, d'une Convention Intercommunale d'Attribution et d'un Plan de Gestion de la Demande Sociale et d'Information des demandeurs, pour mieux connaître la demande et suivre les attributions ;**
- Organiser les conditions d'un **Plan de développement cohérent de l'offre nouvelle de logements locatifs aidés**, qui permettent de :
  - Assurer un niveau de logements sociaux à hauteur de 20% sur Pontarlier et Doubs dans les années à venir et de 5% à 10% sur les communes rurales, par exemple.
  - Inciter les communes à prévoir les secteurs de développement de l'offre (secteurs de mixité sociale, emplacements réservés...) dans les OAP.

#### Développer une offre en accession plus diversifiée et plus accessible financièrement

L'offre en accession, connaît une réelle dynamique traduit par la réalisation de programmes de toute nature dans la quasi-totalité des communes (lotissements, collectifs...) qui ne rencontrent aucune difficulté à être commercialisés, malgré les prix pratiqués. Cette situation résulte de l'impact des ménages frontaliers qui dynamise le marché de l'habitat local mais traduit aujourd'hui à une réelle difficulté à répondre aux ménages locaux aux budgets plus modestes. Avec un niveau de demande du public frontalier qui perdure, le développement reste orienté sur des produits chers. Les investisseurs privés continuent à développer des programmes de plus en plus chers. L'effet direct est mesuré de 4 manières :

- Une baisse de population et une difficulté pour Pontarlier et la communauté à retenir ses ménages aux revenus les plus modestes.
- Un déplacement de ces ménages sur les communautés de communes voisines.
- Des niveaux de prix toujours à la hausse.
- Une nécessité d'intervenir sur le parc ancien, fortement concurrencé par le développement en neuf, notamment pour le locatif.

Le moteur de la croissance démographique souhaité pour les années à venir ne saurait être activé par le seul développement de réponses correspondant à un seul public. Elle doit également se faire en réponse aux besoins des ménages aux revenus plus modestes, afin de les maintenir ou de les faire revenir.

Dans ce sens, il est important de souligner l'intérêt de ces ménages de rester sur le territoire communautaire à travers la mobilisation du dispositif du « prêt à taux Zéro-PTZ », pour accéder à la propriété.

Selon les données de la DDT, sur la période 2010 à 2015, le nombre de ménages ayant accédé à la propriété en bénéficiant du « prêt à taux zéro » en ancien et dans le neuf s'élève à 322 (5% des bénéficiaires départementaux). La mobilisation du PTZ s'est faite au rythme de 50 à 60 par an et cela principalement dans l'ancien (70% des bénéficiaires).

### Les PTZ de 2010 à 2015

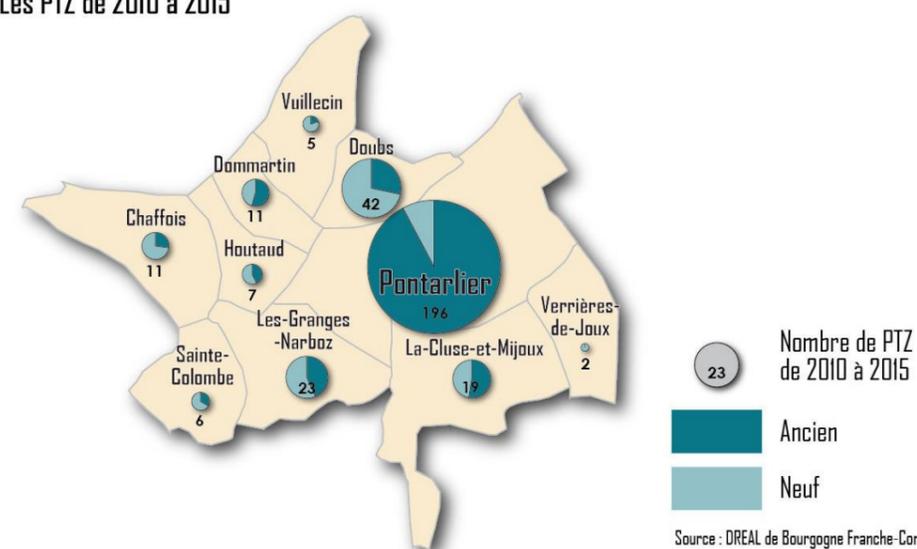
Communes	Total 2010 à 2015				
	Ancien	Neuf	Total	%	Par an
Pontarlier	181	15	196	61,0	33
Doubs	12	30	42	13,0	7
La Cluse et Mijoux	10	9	19	6,0	3
Granges Narboz	10	13	23	7,0	4
Houtaud	3	4	7	2,0	1
Chaffois	3	8	11	3,0	2
Dommartin	6	5	11	3,0	2
Vuillecin	1	4	5	2,0	1
Verrières de Joux	0	2	2	1,0	0
Sainte Colombe	2	4	6	2,0	1
<b>Total CC du Grand Pontarlier</b>	<b>228</b>	<b>94</b>	<b>322</b>	<b>100,0</b>	<b>54</b>
CC Altitude 800	45	64	109		18
CC de Montbenoît	24	72	96		16
CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs	104	95	199		33
CC du Plateau de Frasne et du Val de Drugeon	54	53	107		18
<b>DOUBS</b>	<b>3 984</b>	<b>2 966</b>	<b>6 955</b>		<b>1 159</b>

Source : DREAL de Bourgogne Franche-Comté

Cette particularité est pontissalienne qui concentre 60% des bénéficiaires, dont 92% ont accédé dans l'ancien. Il faut souligner que ce rythme a été confronté à l'arrêt de l'octroi du prêt dans l'ancien depuis 2012.

Cette situation traduit que le parc d'occasion, d'appartements plus anciens a constitué un support non négligeable d'accession à prix plus abordable pour les ménages à revenus plus modestes. Ces acquisitions de logements bénéficiant d'un Prêt à Taux Zéro sont soumises à un plafond de ressources (24 000 € pour 1 personne et 36 000 € pour 2 personnes en 2016). Cela traduit bien qu'une part des accédants de logements sur le territoire ne peut réaliser son projet qu'en ayant un taux d'endettement élevé pour son logement.

#### Les PTZ de 2010 à 2015



Par contre, le faible niveau de recours au PTZ dans le neuf traduit bien la difficulté locale pour les ménages à revenu modeste à le faire au niveau de prix proposés. D'ailleurs, dans le neuf, le tableau traduit bien le report des ménages les plus modestes sur les communautés de communes proches, qui ont un niveau de bénéficiaires en neuf plus élevé que celui du Grand Pontarlier.

Une partie de demande locale aujourd'hui, porte sur des produits plus accessibles alors que l'offre, très présente en foncier et appartements, n'y correspond pas.

Néanmoins, la revente de maisons anciennes dans les lotissements des années 1950 dont les maisons n'ont pas été rénovées et d'appartements dans d'anciennes copropriétés, offrent encore quelques opportunités. Bien évidemment, il faut disposer d'un budget travaux supplémentaire de 30 000 à 50 000 € pour remettre ces logements aux normes de confort et thermiques actuelles. Bien sûr, le cumul des budgets achats et travaux peut rendre ces produits inabordables financièrement aux primo-accédants.

**Face à ces constats, la production d'une offre d'habitat en accession sociale ou abordable est un enjeu important.**

#### Enjeu 4 : Organiser le développement de produits en accession à niveau de prix plus abordables aux ménages locaux

##### **Le rôle du PLH :**

- Définir un objectif de production d'une offre foncière pour des produits en accession plus abordables;
- Organiser les conditions de développement d'opérations communales de qualité ou d'opérations mixtes organisées autour de produits locatifs et en accession à prix abordable (ex : 20% en-dessous du marché) et de produits en accession sécurisée (ex : produits à 2200/2500 € le m<sup>2</sup>, du type PSLA,... en lien avec les bailleurs) ;
- Organiser les conditions pour permettre aux primo-accédants dans l'ancien pour sécuriser leur acte d'acquisition.

##### *Poursuivre la modernisation du parc ancien tant public que privé*

#### Assurer la modernisation et l'adaptation de l'ensemble du parc de logements locatifs aidés

Aujourd'hui, les bailleurs sociaux se sont engagés dans un long processus de modernisation de leur parc. L'organisation des programmes va se faire sur les 3 à 4 ans à venir. Chaque bailleur est en train de définir sa programmation des travaux à venir dans le cadre de leurs « Plans Stratégiques de patrimoine-PSP ».

Ainsi Néolia prévoit, d'ici 2020 :

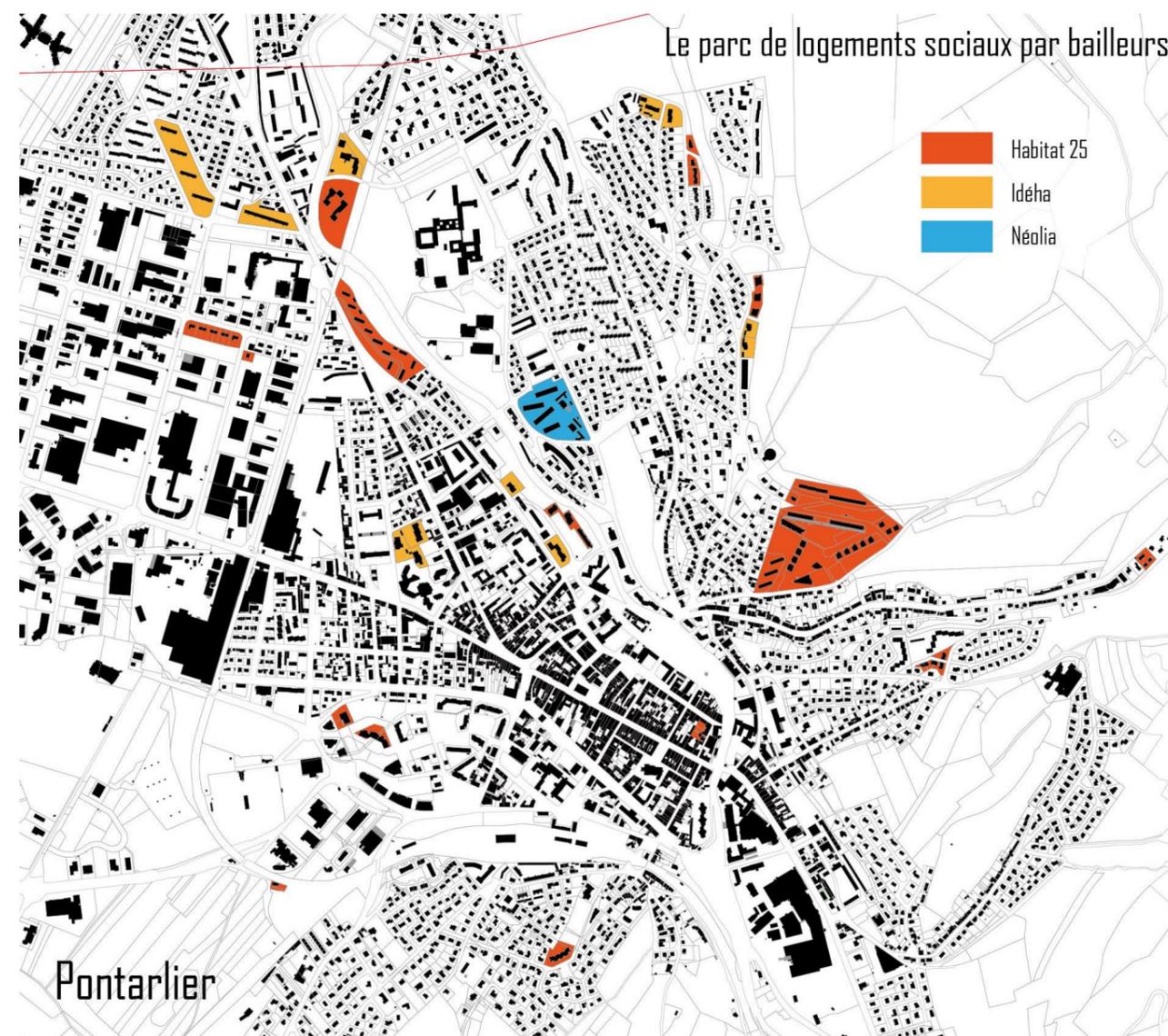
- La rénovation thermique des immeubles sur le quartier des Longs traits. Un bâtiment va être rénové prochainement et 2 autres seront programmés d'ici 2019/2020.
- D'autres rénovations simples sont prévues sur les immeubles vers le centre social des Capucins, rue Bossuet. Rien n'est envisagé sur l'immeuble sur le boulevard Pasteur.

**Habitat 25** prévoit la poursuite de la rénovation des logements sur le quartier des Pareuses par l'amélioration thermique de 2 immeubles rue Cordier et le traitement de la dalle. Il prévoit la rénovation des immeubles rue Schoelcher (coté pair) et un programme sur l'ensemble rue du Lycée. Enfin, il va lancer une étude sur l'intervention à prévoir sur l'ensemble « Rouget de l'Isles ».

**Idéha**, souhaite relancer la réflexion sur le devenir des 2 tours Berlioz, hier intégré dans un programme de restructuration du quartier portant sur la démolition des 4 tours. La poursuite du projet doit intégrer à la fois une réflexion sur l'intérêt de requalifier les 2 bâtiments aujourd'hui complètement remplis et qui fonctionnent bien ou alors relancer l'idée de la démolition, nécessitant alors un travail préalable en matière de reconstruction, de relogement et accompagnement des ménages.

Le parc sur les autres communes est plus récent. Les besoins porteraient davantage sur l'immeuble de Doubs, plus ancien.

Ainsi, la programmation à venir va contribuer fortement à améliorer les conditions d'habiter le parc social. Elle va permettre à la fois sa modernisation, l'amélioration de leur performance énergétique et la baisse des charges, pour les locataires.



#### Enjeu 5 : Poursuivre la modernisation et l'adaptation du parc de logements locatifs aidés

##### **Le rôle du PLH :**

- Connaître les besoins de réhabilitation et de renouvellement du parc locatifs aidés existant.
- Intégrer la poursuite des programmes de modernisation et de traitement énergétique prévu sur l'ensemble du parc dans le cadre des plans stratégiques de patrimoine des bailleurs.
- Relancer la réflexion sur le devenir des 2 tours Berlioz, dans une logique de poursuite du projet de restructuration urbaine et sociale du quartier, en lien avec le projet de l'Ilot St Pierre »
- Organiser les conditions de son occupation dans le cadre de la politique d'attribution.

**Intensifier l'intervention sur le parc privé ancien, notamment de Pontarlier**

La commune de Pontarlier, en lien avec la Communauté de Communes souhaite s'engager dans un processus d'intervention sur son parc privé ancien. L'engagement d'une étude OPAH, pourrait permettre de définir les conditions d'intervention pour avoir un réel impact sur la réhabilitation du parc de propriétaires occupants mais aussi sur la valorisation et le développement d'une offre locative. L'approche de la situation locale montre l'intérêt d'aller dans ce sens :

- Une présence d'un **parc peu performant au niveau énergétique** : le bâti ancien est à l'origine de 45% de la consommation d'énergie et de 22% des émissions de gaz à effets de serre. À l'échelle de la Communauté de Communes, 3400 résidences principales ont été construites avant 1948 (25% du parc) et 3700 entre 1948 et 1975 soit 28%. Ainsi, la moitié du parc est concerné et constitue un réel potentiel au niveau performance énergétique à améliorer.
- La présence d'un **résiduel de parc de logements inconfortables, voire potentiellement indignes** : 250 logements, soit 2,5% du parc, dont 176 concentrés sur Pontarlier
- La présence de quelques **petits collectifs ou copropriétés** de tailles très différentes (de 4 à 5 logements à plus de 50/60) signalées comme étant confrontées à des signes de fragilité relatifs à leur faible qualité du bâti et performance énergétique.
- La présence et l'**augmentation d'un parc vacant** qui représente environ 900 unités dont une partie pourrait être mobilisée pour développer une offre conventionnée, complémentaire à l'offre locative publique. Cette vacance traduit également le délaissement du parc privé ancien.
- Le besoin de **rénovation et modernisation du parc locatif ancien**, qui confronté au fort développement de produits neufs, commence à être plus difficilement reloué. L'intérêt des aides à la rénovation si conventionnement peut être un moyen d'inciter les propriétaires à le faire.

**Enjeu 6 : Traiter l'habitat ancien dans toutes les communes**

**Le rôle du PLH** : organiser les conditions de mise en œuvre d'un dispositif d'intervention sur le parc privé dans le cadre d'une OPAH portant à la fois sur :

- La mobilisation de la vacance et développer une offre locative conventionnée complémentaire ;
- L'incitation des propriétaires de logements anciens à les mettre aux normes de confort actuelles, en prévoyant un dispositif d'aides sur le traitement énergétique et les énergies renouvelables ;
- L'incitation des personnes âgées à adapter leurs logements ;
- Le renforcement de l'action de l'espace info énergie pour intensifier les informations sur les aides financières et fiscales ;
- Le repérage et traitement des situations les plus complexes, relais du « Pôle Habitat indigne ».
- Le repérage d'îlots dégradés et l'organisation de réponses adaptées ;
- La sensibilisation des syndicats de copropriétés à anticiper la question de la réhabilitation et du traitement thermique de leurs immeubles et organiser les conditions d'accompagnement technique et financier dans le cadre d'opérations spécifiques ;

Un ciblage d'une telle opération devra être fait sur la ville de Pontarlier.

**Répondre aux besoins liés à certaines situations spécifiques****Le logement des personnes âgées ou handicapées**

En 2014, les plus de 60 ans représentent 22.4% de la population. Entre 2009 et 2014, les plus de 60 ans ont évolué de 2%. Si, le phénomène de vieillissement ne se pose pas de manière importante, il doit être anticipé.

Ainsi, en 2014, le territoire recense environ 6200 personnes âgées de plus de 60 ans. Au regard des perspectives nationales, la population âgée va constituer une cible en matière de logement, dans les années à venir. **Le vieillissement croissant de la France est inéluctable et constitue un défi important pour les politiques publiques**, en particulier face à l'augmentation spectaculaire du nombre de personnes très âgées, en perte d'autonomie et en situation d'isolement social.

**La loi pour « l'Adaptation de la Société au Vieillissement »** prévoit notamment de nombreuses mesures pour le maintien à domicile, une revalorisation de l'APA, et un droit au répit pour les aidants.

Les données relatives aux demandes de logements sociaux traduisent que les plus de 65 ans correspondent à 12% des demandes (soit 60/70). Dans ce sens, les communes sont de plus en plus sollicitées. Un programme « Âge et Vie » a été réalisé sur Doubs, un projet est en cours de réflexion sur Chaffois... Pontarlier vient de lancer un programme de 30 logements séniors...

**L'anticipation des besoins liés au vieillissement et au handicap est nécessaire et doit être poursuivie.**

**Le logement des jeunes**

Le besoin issu du public jeune est mal cerné. **Dans la demande de logements sociaux**, les jeunes de moins de 26 ans ne représentent que **6%, soit 40/50 jeunes**. **Les réponses sont assurées dans les dispositifs d'accueil existants, néanmoins au regard des acteurs sociaux, quelques besoins ont été mis en avant :**

- La question des ressources précaires et des ruptures de celles-ci, rend difficile le maintien dans le logement ;
- L'accès au parc social au regard de la faiblesse de l'offre, mais aussi des conditions pour y accéder ;
- L'accès dans un logement temporaire difficile pour des stagiaires en formation professionnelle,
- Le maintien dans le logement de jeunes vivants dans le parc privé peu confortable dans le centre ancien et un recours aux aides pour payer les charges ;
- L'augmentation du public jeune dans le foyer APAT,
- Le maintien chez les parents, comme solution la plus adaptée, en final...

**Le logement des personnes à faibles ressources**

Au vu des travailleurs sociaux, le territoire est confronté, **au besoin d'apporter des réponses liées :**

- Au manque de petits logements locatifs à faible loyer et notamment pour les jeunes, les personnes isolées et les familles monoparentales ;
- Au niveau de prix des loyers dans le parc privé ;
- Au besoin de reloger certaines familles vivant dans des conditions difficiles ;
- À la nécessité de moderniser le parc locatif privé afin de limiter l'accès à des logements de faible qualité et parfois loués chers, mobilisant le FSL (charges liées à l'énergie...) au final ;
- À la précarisation des ressources des ménages traduit par une augmentation des situations d'impayés de loyer, de charges locatives, de factures EDF ;
- À l'augmentation des situations de surendettement et la difficulté de remboursement de prêts.

Aujourd'hui, **le territoire, qui bénéficie d'un dispositif d'accueil, globalement suffisant, réfléchit à l'organisation de quelques solutions supplémentaires** portant sur :

- L'élargissement de la capacité de la « résidence accueil », pour l'accueil de publics confrontés à des problèmes psychologiques et psychiques (ou logements thérapeutiques), à hauteur de 2 à 3 places dans le Foyer APAT ;
- La création d'une « **Maison Relais ou Pension de familles** » pour l'accueil de 5 à 6 marginaux qui occupent de manière permanente, mais peu adapté, l'abri de nuit ;

- Le développement d'une offre complémentaire de logements temporaires par l'acquisition de logements privés par l'APAT ;
- Le développement de l'offre locative sociale et très sociale.

Enfin, il faut souligner le projet de modernisation du Foyer APAT par Néolia.

#### - Les gens du voyage

Aujourd'hui, les familles du voyage, locales ou régionales, trouvent des solutions localement et tournent sur un territoire élargi. Le dispositif d'accueil défini par le schéma départemental est bien adapté. Néanmoins quelques arrêts de grands groupes se font de manière souvent anarchique, en dehors des aires, notamment vers l'aérodrome.

### Enjeu 7 : Adapter les réponses aux besoins des publics spécifiques

**Le rôle du PLH :** connaître la réalité des besoins (cadre Plan de gestion de la demande sociale) et assurer :

#### - Concernant le public âgé

- Inciter les personnes âgées à améliorer et adapter leurs logements en leur proposant un accompagnement tout au long de la démarche;
- Prévoir l'adaptation de logements locatifs aidés existants et le développement du parc, dédié aux seniors à proximité des commerces et services ;
- Avoir une meilleure connaissance des besoins et organiser les conditions d'accès au parc adapté.

- **Concernant le public handicapé :** le besoin de logement semble limité. Néanmoins, comme pour le public âgé, il sera important de s'assurer que les logements soient de bonne qualité et de permettre le développement d'une petite offre adaptée si besoin à partir d'une meilleure connaissance de la réalité de la demande.

#### - Concernant le public jeune

- Mieux connaître la réalité des besoins des jeunes et organiser les réponses à apporter ;
- Définir les conditions de mobilisation, si nécessaire, d'une petite offre de logements complémentaires.

#### - Concernant le public en difficulté

- Organiser les conditions de suivi des besoins des publics prioritaires dans le cadre du plan de gestion partenarial de la demande sociale et de la Convention intercommunale d'attribution, en lien avec la Conférence intercommunale du logement ;
- Organiser les conditions d'adaptation des systèmes d'accueil (modernisation du Foyer APAT, élargissement du nombre de places de la résidence d'accueil, organisation d'une Maison Relais,...) ;
- Développer l'offre de petits logements à faible niveau de loyers.

#### - Concernant le public « Gens du voyage »

- Assurer la compétence «Accueil des Gens du voyage » : accueil et suivi des gens du voyage et gestion des aires existantes ;

## 2.3 Synthèse Habitat

### A retenir

Un développement de l'habitat qui prend encore peu en compte les évolutions des besoins de logements.

Un net ralentissement de la production neuve sur Pontarlier ces dernières années, mais une reprise en cours

Un niveau de construction soutenu dans la plupart des autres communes de la communauté.

Un développement dans des opérations de plus en plus denses, privilégiant le collectif sur Pontarlier.

Des produits de plus en plus chers, activés par l'initiative privée dans le contexte favorable de la demande des ménages frontaliers.

Un développement du parc locatif reposant sur la dynamique de l'investissement privé.

Un difficile développement du parc locatif aidé et une réelle difficulté à répondre aux besoins ;

Une inadéquation entre la taille des ménages et celle des logements.

Une présence d'un parc vieillissant, plus toujours attractif et une sensible augmentation de la vacance, notamment sur Pontarlier.

Une dynamique du marché de l'occasion.

Une offre spécifique (personnes âgées, handicapées, jeunes, personnes et ménages en difficulté, gens du voyage...), bien présente et à conforter

#### Enjeux :

- Définir un objectif de logements à réaliser à l'échelle communautaire pour les 10 années à venir.
- Définir les conditions pour assurer un développement d'une offre d'habitat plus diversifiée dans des opérations de qualité, en neuf et dans l'ancien
- Organiser le développement d'une offre de logements plus adaptée et accessible financièrement aux ménages locaux
- Poursuivre la modernisation du parc ancien, tant privé que public
- Répondre aux besoins liés à certaines situations spécifiques.