

2020-2025

Plan Départemental de l'Habitat de la Côte-d'Or

Orientations



PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

Table des matières

Préambule	4
Axe 1 : Améliorer la qualité du parc existant	5
Orientation n° 1 _ Encourager la mise en place de démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire pour favoriser la transition énergétique	5
Un parc ancien et des enjeux d'amélioration de la qualité des logements	5
De forts enjeux de sortie de vacance, liés à l'ancienneté du parc.....	5
Les centres anciens et cœurs de bourg : un enjeu de réinvestissement du parc ancien prépondérant	6
Un département inégalement couvert par des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat (opération programmée)	6
Axes d'intervention	6
Points d'attention.....	7
Axe 1 : Améliorer la qualité du parc existant	8
Orientation n° 1 bis _ Encourager la mise en place de démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire pour favoriser l'adaptation des logements au vieillissement de la population	8
Un phénomène de vieillissement de la population constaté dans le département.....	8
Une dynamique de vieillissement plus importante à l'Ouest du territoire	8
Axes d'intervention	9
Axe 1 : Améliorer la qualité du parc existant	10
Orientation n° 2 _ Consolider le réseau existant en matière de résorption de l'habitat indigne.....	10
Un réseau déjà important sur le département	10
Axes d'intervention	10
Axe 1 : Améliorer la qualité du parc existant	12
Orientation n° 3 _ Identifier les copropriétés dégradées et définir une stratégie d'intervention	12
Une dégradation de certaines copropriétés sur le territoire.....	12
Axe d'intervention.....	13
Points d'attention.....	13
Axe 1 : Améliorer la qualité du parc existant	14
Orientation n° 4 _ Encourager les démarches de réhabilitation et de renouvellement du parc social	14
Une concentration de l'offre aidée sur les principales polarités du Département	14
Un parc représentant des besoins de réhabilitation importants.....	14
Une vacance faible mais localisée sur certains secteurs.....	14
Situation des Quartiers Politiques de la Ville (QPV) au sein du département.....	15
Axes d'intervention	15
Points d'attention.....	15
Axe 2 : Développer une offre adaptée au besoin.....	16
Orientation n° 5 _ Favoriser une répartition de l'offre en logement social adaptée aux besoins de territoires.....	16
Un parc social en partie inadapté à la demande locative sociale exprimée sur le territoire	16
Niveau de tension actuel et satisfaction de la demande	16
Des typologies de logements en inadéquation avec la demande portée.....	16
Axes d'intervention	17
Axe 2 : Développer une offre adaptée au besoin.....	18
Orientation n° 6 _ Favoriser l'émergence de produits adaptés aux ménages les plus fragiles	18
Des besoins en logements très sociaux importants sur le département.....	18
Une offre permettant de répondre aux besoins inégalement répartie [...]	18
[...] Mais qui reste viable uniquement dans les polarités dotées en services et équipements ..	18
Axes d'intervention	18
Points d'attention.....	19

Axe 2 : Développer une offre adaptée au besoin.....	20
Orientation n° 7 _ Renforcer l'offre en logements à destination des jeunes	20
Un besoin recensé sur une grande partie du département.....	20
Conforter l'accès au logement des jeunes étudiants sur la métropole	20
Axes d'intervention	20
Axe 2 : Développer une offre adaptée au besoin.....	21
Orientation n° 8 _ Encourager le développement de l'accession abordable à la propriété	21
Une offre en accession abordable qui doit correspondre à la réalité de la demande.....	21
Axes d'intervention	21
Axe 2 : Faire du PDH un outil d'animation	22
Orientation n° 9 _ Animer le réseau habitat et accompagner les territoires dans leur politique	22
Axes d'intervention	22
Points d'attention.....	22
Synthèse	23
Vers une stratégie de l'habitat définie selon les enjeux prioritaires de chaque territoire	23
Une stratégie impactée par des problématiques connexes à l'habitat	23

Préambule

Pour répondre aux enjeux issus du diagnostic et à la suite de la validation des différents axes de travail, plusieurs orientations ont été définies à l'échelle du département et déclinées selon les différents territoires.

Axe n° 1 : Améliorer la qualité du parc existant	<i>Orientation n° 1</i>	Encourager la mise en place de démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire pour favoriser la transition énergétique
	<i>Orientation n° 1 bis</i>	Encourager la mise en place de démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire pour favoriser l'adaptation des logements au vieillissement de la population
	<i>Orientation n° 2</i>	Consolider le réseau existant en matière de résorption de l'habitat indigne
	<i>Orientation n° 3</i>	Identifier les copropriétés dégradées et définir une stratégie d'intervention
	<i>Orientation n° 4</i>	Encourager les démarches de réhabilitation et de renouvellement du parc social
Axe n° 2 : Développer une offre adaptée au besoin	<i>Orientation n° 5</i>	Favoriser une répartition de l'offre en logement social adaptée aux besoins des territoires
	<i>Orientation n° 6</i>	Favoriser l'émergence des produits adaptés aux ménages les plus fragiles
	<i>Orientation n° 7</i>	Renforcer l'offre en logements à destination des jeunes
	<i>Orientation n° 8</i>	Encourager le développement de l'accession abordable à la propriété
Axe n° 3 : Faire du PDH un outil d'animation	<i>Orientation n° 9</i>	Animer le réseau habitat et accompagner les territoires dans leur politique

Axe 1 : Améliorer la qualité du parc existant

Orientation n° 1 Encourager la mise en place de démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire pour favoriser la transition énergétique

Un parc ancien et des enjeux d'amélioration de la qualité des logements

Le parc de logements est globalement ancien à l'échelle du département. En effet, 46,1 % du parc a été construit avant 1970. La part du parc très ancien, construit avant 1945, est également importante puisqu'elle représente 22 % des logements en Côte-d'Or.

On observe à ce titre d'importantes disparités territoriales et une concentration du parc ancien dans les territoires du Pays Châtillonnais et du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Auxois Morvan, où les logements construits avant 1970 représentent respectivement 52 % et 47 % du parc. Les logements les plus anciens, notamment ceux construits avant 1970 (soit avant la première réglementation thermique) sont concernés par des niveaux de qualité et d'isolation moindres et des niveaux de consommation d'énergie plus élevés.

Par ailleurs, les niveaux de loyers de ces logements sont généralement plus faibles, conduisant ainsi à favoriser une spécialisation du parc ancien dans l'accueil de ménages modestes.

De forts enjeux de sortie de vacance, liés à l'ancienneté du parc

Le parc de logement du département est marqué par un taux de vacance élevé, et a fortiori dans le parc ancien. Le taux de logements vacants a en effet augmenté au cours des dernières années pour atteindre 8,2 % du parc en 2015 (+ 0,6 % par rapport à 2010 soit 2 578 logements vacants supplémentaires).

Ce phénomène concerne plus particulièrement le Pays Châtillonnais et le PETR Auxois Morvan où le taux de vacance est supérieur à 12 %. Comme évoqué précédemment, le parc plus ancien, présente de forts enjeux de réhabilitation, nécessaire à la lutte contre la vacance.

A l'échelle du département, 56 % des logements vacants ont été construits avant 1948, et 19 % entre 1949 et 1974, confirmant ainsi le lien entre vacance et ancienneté du parc (manque de qualité, vétusté).

Le taux de vacance diffère aussi selon la typologie des logements. Sur le département, curieusement, on observe un taux de vacance plus élevé dans les petites et moyennes typologies (T1 à T3) qui représentent environ 40 % du parc de logements. Ce constat peut interroger au regard des besoins importants en logements de petites surfaces liés notamment au desserrement des ménages.

Néanmoins, plusieurs explications possibles peuvent être avancées : une faible qualité du parc de T1/T2, notamment des logements plus anciens, et/ou des niveaux de loyer trop élevés au regard de la qualité des logements et du prix des marchés.

Les centres anciens et cœurs de bourg : un enjeu prépondérant de réinvestissement du parc ancien

Au-delà de la vétusté des logements, les situations les plus problématiques se situent dans le tissu urbain des centres anciens et centres bourgs. Ce patrimoine positionné à proximité des commerces et services n'est pas à la hauteur des prestations attendues par la population aujourd'hui.

La diffusion de la construction neuve et le développement de nouvelles polarités en périphérie des villes accroissent le risque de dévitalisation.

A ce titre, ce sont les polarités du PETR Auxois-Morvan et du Pays Châtillonnais qui sont le plus exposées, avec un parc particulièrement ancien et soumis à un phénomène de vacance important.

Un département inégalement couvert par des dispositifs opérationnels d'amélioration de l'habitat (opération programmée)

Les besoins en termes d'amélioration de l'habitat privé sont importants sur l'ensemble du territoire. En 2019, seuls le PETR Seine et Tilles et les Communes de Montbard et d'Auxonne sont couverts par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Dijon Métropole est couverte pour sa part par un Programme d'Intérêt Général (PIG).

Axes d'intervention

- ✓ Poursuivre et renforcer le cas échéant, les aides mises en œuvre à destination des propriétaires occupants dans le cadre de la lutte contre la précarité énergétique via la mobilisation des aides de l'Anah et celles des deux délégataires, Dijon Métropole et le Conseil Départemental de la Côte-d'Or, venant en complément des premières.
 - Mettre en œuvre une réflexion/étude sur les problématiques prégnantes dans le domaine du logement dans le département.
 - A ce titre, une étude sur la précarité énergétique est envisagée en 2020.
- ✓ Encourager la mise en réseau des acteurs et améliorer l'information sur les aides mises en place par les délégataires et les autres partenaires sur le territoire.
 - Développer le travail en réseau avec les Pays/PETR qui ont été associés à la révision du diagnostic et à la définition des orientations du présent PDH au travers la tenue de différentes rencontres territoriales.

- ✓ Soutenir la mise en œuvre des initiatives locales (Opérations Programmées sur le territoire, appels à manifestation d'intérêt, opérations de revitalisation...).
- Soutenir les initiatives en cours sur les territoires (le PIG sur Dijon Métropole, l'OPAH-RU de Montbard, l'OPAH-RU d'Auxonne et l'OPAH Seine & Tilles).
- Accompagner l'émergence de réflexions et de projets sur des territoires ciblés notamment par des actions d'information à destination des élus locaux.

Points d'attention

Les axes d'intervention tels qu'énoncés ci-dessus pourront être impactés dans leur mise en œuvre par :

- ✓ La mise en place et le développement du Service Public de l'Efficacité Énergétique (SPEE), dispositif porté par la Région Bourgogne - Franche-Comté, dans plusieurs territoires de la Côte-d'Or et son articulation avec les dispositifs de l'Anah.
- ✓ L'adoption au cours de l'année 2019 par le groupe Action Logement d'un Plan d'Investissement Volontaire de 9 milliards d'euros en faveur du logement et l'articulation avec les dispositifs de l'Anah.
- ✓ Les évolutions législatives avec entre autres la mise en œuvre de la Loi portant Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 13 novembre 2018.

Axe 1 : Améliorer la qualité du parc existant

Orientation n° 1 bis Encourager la mise en place de démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire pour favoriser l'adaptation des logements au vieillissement de la population

Un phénomène de vieillissement de la population constaté dans le département

L'ensemble du département de la Côte-d'Or est confronté à un phénomène de vieillissement de la population avec une part de personnes âgées de plus de 75 ans qui atteint 9,6 % en 2015.

Cependant, cette tendance haussière n'est pas propre au département de la Côte-d'Or puisqu'elle s'observe aussi au niveau tant régional (10,7 % en Bourgogne) que national (9,3 % en France métropolitaine).

Sur Dijon Métropole et sur la Communauté d'Agglomération de Beaune, Côte et Sud (CABCS), la part importante des ménages de plus de 75 ans est en partie liée à l'arrivée de ménages âgés ayant besoin de se rapprocher des structures médicales offrant une gamme de services et de spécialités qui ne sont pas présentes dans leur commune d'origine.

La concentration des EHPAD, principalement sur le territoire de Dijon Métropole, peut également conduire à surestimer la part des personnes âgées de plus de 75 ans présente sur ce territoire.

Une dynamique de vieillissement plus importante à l'Ouest du territoire

Les territoires situés à l'Ouest du département (Pays Châtillonnais et PETR Auxois-Morvan) sont marqués par une proportion de personnes âgées de plus de 75 ans plus importante de l'ordre de 13 %. On observe à ce titre une part de la population de plus de 75 ans supérieure à 15 % dans un grand nombre de communes rurales au sein du PETR Auxois-Morvan et du Pays Châtillonnais mais également au sein des polarités, notamment Châtillon-sur-Seine, Arnay-le-Duc, Montbard ou Saulieu.

Enfin, le secteur Ouest du département est marqué par des problématiques croisées puisqu'il concentre également des ménages aux revenus plus faibles que dans les autres territoires et un parc de logements plus anciens.

Certaines personnes âgées peuvent ainsi être en situation d'isolement social et/ou de précarité énergétique comme énoncé précédemment, nécessitant donc une attention toute particulière.

Axes d'intervention

- ✓ Poursuivre et renforcer le cas échéant le soutien visant à adapter les logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées via la mobilisation des aides de l'Anah et celles des deux délégataires, Dijon Métropole et le Conseil Départemental de la Côte-d'Or, venant en complément des premières.
 - Encourager la mise en réseau des acteurs au plus près des territoires et améliorer le processus de communication sur cette problématique prégnante dans le département.
- ✓ Soutenir la mise en œuvre des initiatives locales.
 - Accompagner l'émergence de réflexions et de projets relatifs à l'adaptabilité des logements, dans des territoires ciblés en recherchant à mobiliser les élus locaux sur ce sujet.

Axe 1 : Améliorer la qualité du parc existant

Orientation n° 2 Consolider le réseau existant en matière de résorption de l'habitat indigne

Un réseau déjà important sur le département

La lutte contre l'habitat indigne constitue une priorité gouvernementale, notamment depuis les modifications importantes contenues dans la loi ELAN du 23 novembre 2018 se traduisant par la mise en place d'actions de prévention et de résorption des situations pilotées par le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI).

Pour autant, Dijon Métropole et le Conseil Départemental de la Côte-d'Or se sont, depuis de nombreuses années, impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne en tant que délégués des aides à la pierre au travers des actions figurant dans le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) et celles inscrites dans le précédent Plan Départemental de l'Habitat (PDH 2013-2018).

Aux côtés de l'État et des deux délégués, d'autres partenaires comme la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), l'Association Départementale d'Information sur le Logement (ADIL), l'Agence Régionale de Santé (ARS), l'Association SOLIHA participent activement aux travaux en faveur de la résorption des situations d'indignité notamment au travers de leur participation aux instances du PDLHI tels que les Comités de Pilotage, les Comités techniques et les Comités Locaux.

Axes d'intervention

- ✓ Pérenniser le circuit de signalement et de traitement existant des situations d'habitat indigne à travers le Comité Logement Indigne.
 - Conforter le travail partenarial existant entre les différents acteurs historiques [ARS, Dijon Métropole, CAF, ADIL, Service Communal d'Hygiène et de Santé (SCHS) de la Ville de Dijon...] du plan départemental pluriannuel de lutte contre l'habitat indigne de Côte-d'Or qui a pour but de :
 - conforter l'organisation partenariale entre les différents acteurs ;
 - mobiliser les acteurs du département ;
 - améliorer le processus de traitement des signalements.

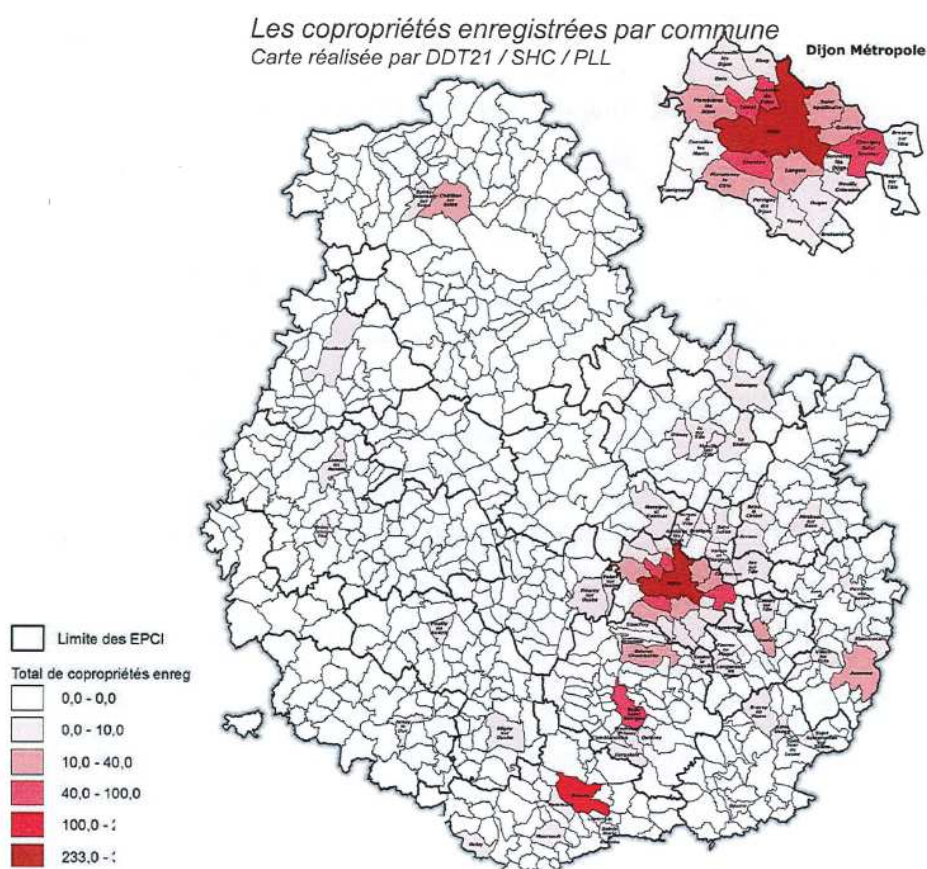
- ✓ Mobiliser les personnes compétentes en matière d'habitat indigne.
 - Renforcer l'information et l'accompagnement des élus compétents dans l'utilisation du pouvoir de police pour qu'ils soient actifs en matière de repérage via la mise en place de temps de réunion au sein des territoires.
 - Informer les autres acteurs (professionnels de l'immobilier, syndicats des copropriétés, travailleurs sociaux des CCAS et du Conseil Départemental...) pour favoriser le repérage des situations d'habitat indigne.
- ✓ Poursuivre les aides aux propriétaires occupants dans le cadre de la résorption de l'habitat indigne ou très dégradé via la mobilisation des aides de l'Anah et le cas échéant des délégataires venant en complément des premières.

Axe 1 : Améliorer la qualité du parc existant

Orientation n°3 Identifier les copropriétés dégradées et définir une stratégie d'intervention

Une dégradation de certaines copropriétés sur le territoire

On compte environ 5 800 copropriétés en Côte-d'Or représentant 90 000 logements soit près d'un tiers du parc total. Ce parc est localisé essentiellement sur Dijon Métropole (environ 4 600 copropriétés recensées) et dans les principales polarités du département.



Environ la moitié de ces copropriétés ayant été construite avant 1975, on constate une dégradation du bâti et par conséquent une occupation fragilisée en raison de sa moindre attractivité.

Le traitement des copropriétés dégradées est une thématique délicate à aborder notamment du fait des difficultés de leur repérage. Dijon Métropole, principal territoire concerné par cette problématique, a toutefois d'ores et déjà initié un travail dans ce domaine.

Depuis le 31 décembre 2018, l'ensemble des copropriétés doit être immatriculé au registre national. Les données fournies dans ce registre doivent permettre de mieux connaître le parc de logements en copropriété et de faciliter le repérage des copropriétés fragiles et dégradées.

Axe d'intervention

- ✓ Animer un réseau d'acteurs concernés par cette problématique et définir une stratégie d'accompagnement pour identifier, informer et accompagner les copropriétés en difficulté afin notamment de les aider à mobiliser les aides de l'Anah pour effectuer des travaux de rénovation et de réhabilitation thermique.
 - Les modalités de travail pourront être différentes selon que le territoire est couvert ou non par un Programme Local de l'Habitat.

Points d'attention

- ✓ A la suite de l'adoption de la loi ELAN des évolutions réglementaires sont attendues s'agissant des modes de décisions au sein des assemblées générales des copropriétés.
- ✓ Par ailleurs, depuis la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), les copropriétés sont tenues de s'immatriculer progressivement, ce qui va contribuer à mieux identifier les copropriétés fragiles.

Axe 1 : Améliorer la qualité du parc existant

Orientation n°4 Encourager les démarches de réhabilitation et de renouvellement du parc social

Une concentration de l'offre aidée sur les principales polarités du département

Le parc locatif social du département de la Côte-d'Or comprend 35 698 logements, ce qui représente 15 % des résidences principales.

L'offre en logement social est répartie de manière inégale sur le territoire :

- le territoire du SCoT Dijonnais concentre 71 % du parc social (dont 68 % sur Dijon Métropole) ;
- le Pays Beaunois regroupe 13 % de l'offre (soit 10 % de ses résidences principales) et le PETR Auxois-Morvan 9 % (soit 12 % des résidences principales) ;
- dans les autres territoires, le parc social apparaît beaucoup moins présent, notamment au sein du PETR Seine et Tilles et du Pays Saône Vingeanne où le parc de logements sociaux représente entre 7 et 8 % du parc de résidences principales.

Un parc représentant des besoins de réhabilitation importants

Les logements sociaux construits avant 1971 (date de la première réglementation thermique) représentent une part limitée du parc (29 %). Cependant, la part de logements construits entre 1970 et 1980 est très importante à l'échelle du département, et présente des besoins de réhabilitation importants.

Le Pays Châtillonnais et le PETR Auxois-Morvan possède un parc social plus ancien, avec une part respective de logements construits avant 1971 de 40 % et de 37 %. De plus, ces deux territoires possèdent une part de logement énergivores plus importante (classé E-F-G selon les « étiquettes Energie »).

A noter toutefois que la seule période de construction n'est pas un indicateur suffisant pour identifier le besoin en réhabilitation puisque d'ores et déjà de nombreux investissements ont permis de réaliser des travaux d'éco-réhabilitation.

Une vacance faible mais localisée sur certains secteurs

On observe une tendance à la diminution du nombre de logements vacants entre 2016 et 2018 à l'échelle du Département. Le taux de vacance de plus de 3 mois est relativement limité (1,5 %) mais différencié selon les territoires (8,7 % sur le Pays Châtillonnais contre 0,7 % pour le Pays Beaunois et 1 % pour le SCoT Dijonnais).

Ce taux de vacance est en partie lié à la vétusté du parc de logement mais également à une inadéquation entre l'offre et les attentes des habitants notamment du point de vue de la localisation des logements mais aussi au regard de la typologie de ces derniers.

Situation des Quartiers Politique de la Ville (QPV) au sein du département

Six QPV sont recensés sur le département : le quartier Saint-Jacques à Beaune, Le Mail à Chenôve, Fontaine d'Ouche et Les Grésilles à Dijon, Le Bief du Moulin à Longvic et Le Belvédère à Talant.

Certains d'entre eux sont concernés par des enjeux de démolitions, de reconstructions et de diversifications de l'offre sociale.

Axes d'intervention

- ✓ Poursuivre la réhabilitation thermique des logements sociaux du parc HLM.
 - Pérenniser l'amélioration des logements des ménages occupant les patrimoines les moins performants d'un point de vue énergétique via les outils et aides financières mobilisables (Financements Région Bourgogne-Franche-Comté, aides en crédits propres des deux délégataires, fonds FEDER).
- ✓ Soutenir la réalisation de démolitions sur les secteurs concernés par des enjeux de renouvellement.
 - Démolition des patrimoines les plus obsolètes, notamment dans les territoires où la tension est faible (Châtillonnais, Auxois-Morvan). Mobilisation des crédits du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP).
 - Volonté de continuer dans les prochaines années l'action initiée au sein des différents QPV, notamment ceux de Dijon Métropole, afin de renouveler le parc social. Mobilisation des aides de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain.

Points d'attention

Les axes d'intervention tels qu'énoncés ci-dessus pourront être impactés dans leur mise en œuvre par :

- ✓ L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) d'Action Logement sur les opérations HLM des zones B2/C (correspond à Beaune et les autres villes de la Métropole dijonnaise sauf Dijon) susceptible d'accélérer les projets de démolitions des bailleurs sociaux.
- ✓ Les Plans Stratégiques Patrimoniaux (PSP) et les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) qui doivent être adoptés par les bailleurs sociaux et qui restent pour la plupart à l'heure actuelle en cours de finalisation.

Axe 2 : Développer une offre adaptée au besoin

Orientation n° 5 Favoriser une répartition de l'offre en logement social adaptée aux besoins de territoires

Un parc social en partie inadapté à la demande locative sociale exprimée sur le territoire

Niveau de tension actuel et satisfaction de la demande

La tension de la demande en logement social apparaît relativement limitée à l'échelle du département. Cependant, il existe de fortes différences selon les territoires :

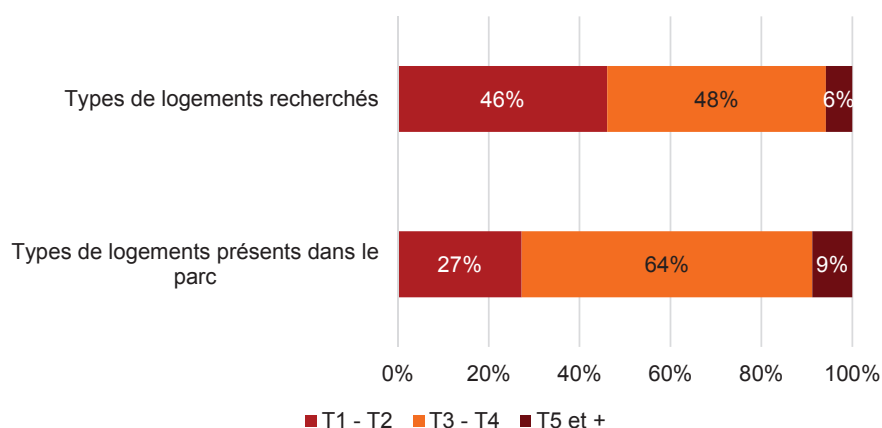
- le SCoT Dijonnais et le PETR Seine & Tilles sont marqués par la plus forte tension de la demande en logement social ;
- au contraire le Pays Châtillonnais et le PETR Auxois-Morvan se caractérisent par une faible tension voire l'absence de tension.

A ce titre, on observe un taux de satisfaction d'environ 37 % sur un volume global d'attribution de 4 381 logements pour l'année 2018. A noter cependant que la demande en logement social est fortement alimentée par les demandes de mutations des locataires du parc HLM (42 %) dont le taux de satisfaction est moindre que celui observé pour toutes les demandes confondues.

Des typologies de logements en inadéquation avec la demande portée

Le parc locatif social étant majoritairement collectif (92 %), celui-ci est marqué par une surreprésentation des moyennes et grandes typologies (à partir de T3) et une faible part de petites typologies. On observe ainsi un écart important entre la structure actuelle du parc et les caractéristiques de la demande qui porte de plus en plus sur les petites typologies.

Comparaison entre les types de logements recherchés par les demandeurs et les typologies du parc existant
Sources : RPLS 2018 et fichier partagé de la demande



Si la tension de la demande est plus marquée sur les petites typologies notamment pour le PETR Seine & Tilles, le SCoT Dijonnais et le Pays Saône Vingeanne, une tension de la demande sur les grandes typologies existe tout de même notamment dans le Pays Beaunois et sur le SCoT Dijonnais (à l'inverse du Pays Châtillonnais ou l'Auxois-Morvan où la tension est très faible).

Axes d'intervention

- ✓ Développer l'offre en logements sociaux en appui de l'armature territoriale.
 - Poursuivre la production de l'offre locative sociale aux différentes échelles territoriales conformément aux objectifs prévus dans les différentes délégations des aides à la pierre en cours (Dijon Métropole et Conseil Départemental).

	Nombre de logements locatifs sociaux	
	<i>Dijon Métropole</i>	<i>Département hors Dijon Métropole</i>
PLAi (Prêt Locatif Aidé d'intégration)	910	120
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	1 650	250
PLS (Prêt Locatif Social)	450	150
<i>Sous-total</i>	3 010	520
Total	3 530	

- ✓ Veiller à répondre à la diversité des besoins.
 - Adapter la programmation neuve pour mieux répondre à la demande exprimée avec :
 - un renforcement de l'offre très sociale à l'échelle de tout le département ;
 - une production des petites typologies pour répondre aux besoins des ménages [...] ;
 - tout en répondant de manière ponctuelle aux besoins des grands ménages (en particulier sur Dijon Métropole et la Communauté d'Agglomération de Beaune, Côte et Sud).

Axe 2 : Développer une offre adaptée au besoin

Orientation n° 6 Favoriser l'émergence de produits adaptés aux ménages les plus fragiles

Cette orientation s'articule avec les préconisations du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2020-2024.

Des besoins en logements très sociaux importants sur le département

Le Département à travers son rôle de chef de file en matière d'aide sociale, d'autonomie des personnes âgées et handicapées et de solidarité des territoires porte une attention particulière envers les publics fragilisés. Or, les ménages qui connaissent des difficultés pour l'accès et le maintien dans le logement sont de plus en plus nombreux (ménages à faible ressources, locataires du parc privé avec des taux d'effort trop importants, personnes isolées, familles monoparentales...) et il est nécessaire de rechercher des solutions d'offre dédiée et d'accompagnement.

Une offre permettant de répondre aux besoins inégalement répartie [...]

La difficulté à satisfaire la demande des ménages modestes découle en partie du fait que l'offre accessible financièrement est inégalement répartie à l'échelle du territoire voire très peu présente dans certains territoires.

[...] Mais qui reste viable uniquement dans les polarités dotées en services et équipements

Le constat est particulièrement prégnant sur deux territoires :

- le SCoT Dijonnais qui concentre le volume de demandeurs le plus important de la Côte-d'Or et qui se caractérise par une tension sur le parc plus importante mais une offre accessible insuffisante au regard des besoins ;
- le PETR Seine & Tilles où la demande est relativement faible en volume mais importante par rapport à l'offre existante et est essentiellement le fait de ménages très précaires.

Axes d'intervention

- ✓ Encourager le développement de logements en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAi) adapté sur le territoire afin de répondre aux besoins des ménages les plus fragiles.
 - Renforcement de l'offre très sociale en particulier dans les territoires tendus où les demandeurs disposent de revenus limités et dans les principales polarités dotées en services et équipements (notamment au sein du SCoT Dijonnais et du PETR Seine & Tilles) en lien avec le PDALHPD.
 - Information des élus locaux sur le produit lui-même et le public ciblé afin d'ancrer le dispositif dans le territoire.

- ✓ Soutenir le développement de logements locatifs avec des mesures d'accompagnement adaptées dans le cadre du dispositif Logement d'abord au travers de la mobilisation de logements en intermédiation locative (IML) ou via les Agences Immobilières Sociales (AIS) pour le parc privé.

Points d'attention

- ✓ En raison des problématiques psychiques voire psychiatriques de plus en plus prégnantes, le développement des logements pour les personnes précaires nécessite un travail de réflexion préalable avec l'ensemble des partenaires concernés ainsi qu'avec les représentants des territoires.
- ✓ Les montages financiers et les équilibres d'exploitation de ces dispositifs sont fragiles et nécessitent là aussi un travail de préparation important en amont avec les bailleurs sociaux.

Axe 2 : Développer une offre adaptée au besoin

Orientation n° 7 Renforcer l'offre en logements à destination des jeunes

Un besoin recensé sur une grande partie du département

L'offre en logement à destination des jeunes (étudiants, apprentis ou jeunes actifs) est aujourd'hui insuffisante sur une grande partie du territoire départemental.

Par ailleurs, certaines formations qualifiantes se concentrent au sein de polarités n'ayant pas la capacité suffisante pour héberger les étudiants/apprentis sur une durée plus ou moins longue. A titre d'exemple, la filière viticole sur le Pays Beaunois, la filière batellerie, notamment à Saint-Jean-de-Losne ou encore la filière métallurgique dans l'Auxois-Morvan accueillent un nombre important de jeunes en formation sans disposer de suffisamment de solutions d'hébergements pour loger les apprentis, saisonniers ou personnes en formation sur des durées déterminées. Ces personnes sont alors contraintes dans bon nombre de cas, de se loger dans le parc locatif privé souvent de moins bonne qualité ou à un prix moins abordable.

Conforter l'accès au logement des jeunes étudiants sur la métropole

Différentes actions ont été menées au sein de Dijon Métropole pour améliorer l'accès et les conditions de logement des jeunes (en formation, en étude ou en apprentissage...) notamment pour le logement étudiant. Le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) a réhabilité et restructuré des chambres sur le campus universitaire et une offre nouvelle privée s'est développée.

Axes d'intervention

- ✓ Soutenir le développement d'une offre adaptée aux besoins des jeunes (étudiants, apprentis et jeunes actifs).
 - Mise en place de résidences pour les jeunes travailleurs, résidences hôtelières avec services, petits logements locatifs accessibles financièrement [...].
 - Travailler sur la question de l'accès au logement des jeunes peu ou pas solvables.
- ✓ Encourager le développement de la colocation intergénérationnelle ou entre jeunes dans le parc privé et social dans les polarités et à proximité des emplois et de l'offre de formation.

Axe 2 : Développer une offre adaptée au besoin

Orientation n° 8 Encourager le développement de l'accèsion abordable à la propriété

Une offre en accession abordable qui doit correspondre à la réalité de la demande

Il convient de développer une offre d'accèsion à la propriété abordable afin d'attirer et de fidéliser les familles, les jeunes ménages et les actifs au plus près des bassins d'emplois et à proximité des services.

Pour ce faire, il convient de mobiliser les différents outils permettant de mettre en œuvre les objectifs définis au sein des documents d'urbanisme, tels que les SCoT, Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux (PLUI), Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), carte communale ou les Programmes Locaux d'Habitat (PLH) et d'encourager les réflexions communales et/ou intercommunales sur l'intérêt des dispositifs de soutien à l'accèsion à la propriété.

Axes d'intervention

- ✓ Favoriser le développement de l'accèsion abordable à la propriété via le Prêt Social Locatif Accession (PSLA) dans les secteurs les plus tendus du territoire.
 - Ce produit peut être développé dans les secteurs tendus où la demande est importante en complémentarité avec l'offre existante. Les PSLA doivent faire l'objet d'une demande d'agrément auprès des délégataires des aides à la pierre (Dijon Métropole et le Conseil Départemental).
- ✓ Soutenir les ménages dans leur démarche d'accèsion à la propriété.
 - Encourager les réflexions intercommunales sur la mise en place de dispositifs de soutien à l'accèsion à la propriété au sein du parc ancien qui peut constituer une offre d'achat attractive dans certains secteurs.
 - Renforcer l'information des ménages sur les aides existantes ainsi que les partenaires présents [ADIL, Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)...].

Axe 2 : Faire du PDH un outil d'animation

Orientation n° 9 Animer le réseau habitat et accompagner les territoires dans leur politique

Le Département de la Côte-d'Or dispose d'un Observatoire Départemental de l'Habitat (ODH). Il a pour objet notamment de suivre, à travers les différentes orientations retenues par le présent PDH, les dynamiques observées sur les différents territoires et de réajuster, si besoin, les objectifs et les modalités d'intervention à mettre en œuvre.

Axes d'intervention

- ✓ Animation du réseau habitat.
 - Structurer et animer un réseau habitat sur les thématiques inscrites au sein du présent plan.
 - Suivre annuellement les orientations thématiques du PDH.
 - Conduire des études et réflexions en partenariat avec les territoires et les opérateurs sur des thématiques précises.
- ✓ Accompagner les territoires dans leur politique habitat.
 - En complément des documents stratégiques en vigueur sur les territoires, SCoT, PLH, PLU..., l'ODH s'attachera, en lien avec eux, à leur apporter les éléments d'observation nécessaires pour mettre en œuvre et conduire leur politique d'habitat.

Points d'attention

- ✓ De nombreux territoires ou opérateurs disposent de leurs propres outils d'observation sur leur territoire (Dijon Métropole, CABCS...) ou par thématique (précarité énergétique, ADEME, observatoire social, FSL...). Il convient donc que l'ODH travaille en concertation avec eux afin de croiser les données déjà recueillies et de développer les synergies nécessaires pour produire des analyses opportunes.
- ✓ L'ODH doit être un outil à la disposition de l'ensemble des partenaires.

Synthèse

Vers une stratégie de l'habitat définie selon les enjeux prioritaires de chaque territoire

A la suite de l'élaboration du plan et notamment des nombreux échanges avec les territoires, il ressort que certains sujets constituent des enjeux forts sur l'ensemble du territoire :

- la mise en place de démarches d'amélioration du parc existant sur le département ainsi que la résorption de l'habitat indigne ;
- la revitalisation des polarités urbaines ;
- et la diversification du parc de logement, notamment en développant la production de petites typologies pour tout type de ménages.

L'ensemble des orientations décrites ne font pas nécessairement enjeu sur tous les territoires, il importe donc de les prioriser comme suit :

		SCoT Dijonnais	Pays Beaunois	PETR Seine & Tilles	Pays Saône Vingeanne	PETR Auxois Morvan	Pays Châtillonnais
Orientation n°1	Favoriser la mise en place de démarches d'amélioration du parc existant sur le territoire						
Orientation n°2	Consolider le réseau existant en matière de résorption de l'habitat indigne						
Orientation n°3	Encourager les démarches de réhabilitation et de renouvellement du parc social						
Orientation n°4	Identifier les copropriétés dégradées et définir une stratégie d'intervention						
Orientation n°5	Favoriser une répartition de l'offre en logement social adaptée aux besoins des territoires						
Orientation n°6	Favoriser l'émergence des produits adaptés aux ménages les plus fragiles						
Orientation n°7	Encourager le développement de l'accession abordable à la propriété						
Orientation n°8	Renforcer l'offre en logements à destination des jeunes						

	Enjeu important
	Enjeu modéré
	Enjeu faible

Une stratégie impactée par des problématiques connexes à l'habitat

Bon nombre des orientations énoncées supra, peuvent être directement impactées par des problématiques comme l'alimentation en eau potable, la mobilité, le réchauffement climatique, la limitation de l'artificialisation des sols, le développement économique... Pendant toute la durée du PDH, ces différents points feront l'objet d'une attention particulière et devront être pris en compte dans le suivi des différents axes d'intervention qu'ils peuvent concerner.

2020-2025

Plan Départemental de l'Habitat de la Côte-d'Or

Estimation des besoins en logement



PRÉFET DE LA CÔTE-D'OR

Table des matières

Estimation des besoins en logements neufs sur le département	3
Estimation du besoin en logement à l'échelle départementale et des territoires	3
Rappel de la programmation des logements locatifs sociaux sur le département.....	5

Estimation des besoins en logements neufs sur le département

L'évaluation des besoins en logements a vocation à donner un cadre aux réflexions menées en matière de stratégie d'habitat. Ce n'est pas, à l'inverse de la démarche conduite dans le cadre de l'élaboration des documents de planification, un exercice de programmation.

Il a été constaté un décalage entre les objectifs du PDH approuvé en 2013 et la réalité du scénario sur la période écoulée.

En effet :

- ✓ Le précédent Plan Départemental de l'Habitat prévoyait une croissance supérieure à celle constatée finalement sur la même période (0,3 % au lieu de 0,4 %).
- ✓ Le constat est similaire au regard des chiffres sur la construction neuve avec une dynamique observée inférieure aux hypothèses émises (2 156 logements ont été construits chaque année contre 2 800 logements prévus).
- ✓ Le niveau de vacance a été plus élevé que prévu puisque la réduction du taux à 6,2 % en 2019 alors qu'il était de 7,3 % en 2008 n'a pas été observé. Les chiffres de l'INSEE montrent une tendance inverse puisque le département atteint 8,2 % de taux de vacance en 2014.

Estimation du besoin en logement à l'échelle départementale et des territoires

Pour le PDH 2020-2025, le choix a été fait de s'appuyer sur le travail de territorialisation des besoins en logements neufs réalisé par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Bourgogne-Franche-Comté en association avec les Directions Départementales des Territoires (DDT) de la région (données INSEE).

Cette méthode d'estimation des besoins prend en compte plusieurs critères :

- 1)** Les besoins non satisfaits aujourd'hui, c'est-à-dire les situations de non ou de mal logement

Concernant l'absence de logement, sont concernés : les ménages en hébergement social, les ménages logés à l'hôtel, les sans abris, les ménages hébergés par un tiers et les ménages ne pouvant pas décohabiter (du fait de la faiblesse des moyens).

Concernant le mal logement, sont concernés : les ménages locataires dans les logements de mauvaise qualité, les allocataires CAF dont le taux d'effort pour le logement est supérieur à 40 %, les ménages en situation de sur-occupation.

- 2)** Les besoins liés à l'évolution du nombre de ménages

Ces besoins ont été estimés à l'aide des projections de population et des ménages selon le modèle OMPHALE de l'INSEE à travers différents scénarios (population haute, population centrale, population basse) au niveau départemental, zones d'emploi et EPCI de plus de 50 000 habitants.

3) Les besoins liés à l'évolution du parc de logements

Plusieurs paramètres influent sur le nombre total de logements sur les prochaines années : le taux de résidences secondaires, le taux de logements vacants et le taux de renouvellement du parc. Des taux cibles ont été fixés pour chacun de ces paramètres.

Le travail de la DREAL a été réalisé à l'échelle des EPCI. Pour le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), les chiffres présentés ci-dessous sont agrégés à l'échelle des SCoT ou Pays/PETR, territoires d'étude du PDH. Ces chiffres constituent des ordres de grandeur qui sont le reflet des différents paramètres choisis.

	Besoins à l'horizon 2026
SCoT Dijonnais	10 300
Pays Beaunois	2 120
PETR Seine & Tilles	650
Pays Saône Vingeanne	840
PETR Auxois-Morvan	630
Pays Châtillonnais	210
Total Côte-d'Or	14 750

Comme rappelé en introduction du présent PDH, l'estimation a pour but d'assurer une certaine cohérence entre les territoires en prenant en compte notamment les besoins de ceux qui sont à ce jour dépourvus de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à savoir, Pays Châtillonnais et PETR Auxois-Morvan, ou d'un Programme Local de l'Habitat (PLH). Ainsi, à la lecture des différents programmes d'actions existants sur certains territoires, des écarts apparaissent entre l'estimation proposée par le PDH et l'objectif de production au sein des PLH (ne sont concernées que la Communauté d'Agglomération Beaune, Côte et Sud et la Métropole dijonnaise) ou SCoT en vigueur sur le département :

	Besoins annuels PDH à horizon 2025	Ambitions des territoires	
		Objectifs/an	Programme d'action
SCoT Dijonnais	1 716	1 500	SCoT et PLUi-HD à l'horizon 2030
Pays Beaunois*	353	280	SCoT à l'horizon 2030
PETR Seine & Tilles	108	225	SCoT à l'horizon 2030
Pays Saône Vingeanne	140	240	SCoT à l'horizon 2030
PETR Auxois-Morvan	105		
Pays Châtillonnais	35		

* Les périmètres de délimitation des territoires peuvent différer entre celui défini par les SCoT et celui des Pays/PETR

Cette différenciation s'explique notamment au regard des éléments suivants :

- les élus peuvent avoir un projet politique pour leur territoire différent de la seule approche fondée sur un scénario issu de données statistiques ;
- les horizons temporels sont différents ; en effet, celui du PDH est de 6 ans alors que celui des documents d'urbanisme tels que les SCoT ou les PLU est de 10 ans minimum.

En tout état de cause, cette projection en besoin de logements dans les territoires, qu'ils disposent ou non d'un SCoT, servira année après année à observer et analyser les dynamiques de production de logements et éventuellement d'interroger les politiques publiques en matière d'habitat.

Rappel de la programmation des logements locatifs sociaux sur le département

La révision récente ou en cours de l'ensemble des documents stratégiques dans le domaine de l'habitat (SCOT, PLUI HD, PLH) d'une part, et la révision du PDH d'autre part, ont été l'occasion pour les acteurs intervenant dans ce domaine ainsi que pour les représentants des territoires de se réinterroger sur les problématiques et enjeux relatifs au logement social et à l'hébergement.

Concomitamment, les deux délégataires de Côte-d'Or, Dijon Métropole et le Conseil Départemental, ont conclu avec l'État de nouvelles conventions de délégation des aides à la pierre.

Ainsi, en ce qui concerne le développement et la diversification de l'offre de logements sociaux, et au regard des chiffres présentés précédemment, il est prévu la réalisation d'un objectif global sur la période 2020-2025 de 3 530 Logements Locatifs Sociaux (LLS) répartis comme suit :

	Nombre de logements locatifs sociaux	
	<i>Dijon Métropole</i>	<i>Département hors Dijon Métropole</i>
PLAi (Prêt Locatif Aidé d'intégration)	910	120
PLUS (Prêt Locatif à Usage Social)	1 650	250
PLS (Prêt Locatif Social)	450	150
<i>Sous-total</i>	3 010	520
Total	3 530	