

Le Programme Local de  
l'Habitat du Pays de  
Montbéliard Agglomération

VERS UN PLAN DE  
MODERNISATION  
DE L'HABITAT



<b>LES TENDANCES SE CONFIRMENT .....</b>	<b>7</b>
<b>AU 1ER JANVIER 2017, UN TERRITOIRE DE 141 000 HABITANTS .....</b>	<b>9</b>
<b>LE TERRITOIRE A SUBI D'IMPORTANTES MUTATIONS ÉCONOMIQUES ET SOCIALES.....</b>	<b>11</b>
A. Une histoire économique marquante.....	11
B. L'impact de la crise économique sur la démographie est également mesurable.....	16
C. Les évolutions sociales et sociétales impactent les besoins en logements.....	20
<b>LE PARC DE LOGEMENTS A BESOIN D'EVOLUER .....</b>	<b>25</b>
A. 90% de résidences principales, mais une vacance en hausse .....	25
B. Un parc de logement orienté vers la maison individuelle et les grandes typologies.....	26
C. L'émergence de la vacance est un signe de désajustement du parc de logement a la demande .....	30
D. Un parc ancien et des enjeux d'amélioration .....	34
<b>LE RENOUVELLEMENT URBAIN S'ENGAGE SUR LE TEMPS DU PLH.....</b>	<b>35</b>
A. Le nouveau programme national de renouvellement urbain .....	35
B. Les équilibres de peuplement sont a travailler au sein du parc locatif social.....	37
C. Le dispositif Action cœur de Ville est déployé sur le centre de Montbéliard .....	39
<b>LES MARCHÉS DE L'HABITAT SE SONT PLUS OU MOINS ADAPTÉS EN L'ABSENCE DE REGULATION.....</b>	<b>40</b>
A. La production de logements se rapproche du niveau réel des besoins .....	40
B. Les positionnements résidentiels et la réponse des marchés .....	47
C. Une porosité des marchés dans l'ancien et une distorsion des prix du neuf avec la réalité des revenus locaux.....	56
<b>DES RÉPONSES A APPORTER AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES .....</b>	<b>57</b>
<b>LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ SONT CONTRASTÉES ET IMPACTENT LES PARCOURS RÉSIDENTIELS .....</b>	<b>67</b>
A. L'offre logement du territoire : certains segments du parc sont à réajuster par rapport à la demande .....	67
B. Les évolutions résidentielles : les ménages modestes sont contraints dans leur parcours.....	68

<b>LES GRANDS ENJEUX DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DU PAYS DE MONTBELIARD AGGLOMERATION .....</b>	<b>72</b>
A. PARTAGER UNE INTENTION RAISONNEE DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE .....	72
B. PERMETTRE L'AMELIORATION DE LA QUALITE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS .....	76
C. FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS au sein DE PMA.....	77
EN CONCLUSION, 5 ENJEUX POUR LA POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT .....	78
<b>LE BESOIN EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2025 .....</b>	<b>79</b>
A. LA METHODE DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS .....	79
B. Formuler des hypotheses realistes pour calibrer les besoins rEELS .....	82
C. 400 LOGEMENTS PAR AN : LE SCENARIO RETENU EST AMBITIEUX .....	85
<b>LA TERRITORIALISATION DES REPONSES AUX BESOINS DE SE LOGER .....</b>	<b>87</b>
A. LES GRANDS PRINCIPES POUR DECLINER LE SCENARIO RETENU A L'EHELLE INFRA COMMUNAUTAIRE .....	87
B. UNE DECLINAISON REGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS PAR COMMUNE, POUR LES CENTRALITES, POLES URBAINS ET BOURGS .....	90
C. UNE DECLINAISON MUTUALISEE POUR LES VILLAGES .....	91
D. UNE LECTURE DES PRODUCTIONS A L'EHELLE DE SECTEURS géographiques, avec un contrôle chemin faisant pour assurer l'incontournable régulation .....	93
<b>LA DECLINAISON QUALITATIVE DES REPONSES EN TERMES DE LOGEMENTS.....</b>	<b>94</b>
A. Une stratégie partagée de resserrement au global du parc locatif social .....	94
B. La production en accession aidée .....	100
<b>EN CONCLUSION, LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT S'ARTICULENT AUTOUR DES TROIS PILIERS DU PLAN DE MODERNISATION DE L'HABITAT .....</b>	<b>101</b>



# PREAMBULE

*Par délibération en date du 21 décembre 2017, le conseil communautaire a décidé d'engager la procédure d'élaboration du PLH 2020 – 2025 sur la base de l'étude « Stratégie Habitat ». Le diagnostic élaboré alors sert de socle au diagnostic du PLH et est intégré comme tel dans le projet de PLH. Toutefois, un certain nombre de mises à jour et de compléments étaient nécessaires pour être conforme au contenu des PLH tels que défini dans le code de la construction et de l'habitation :*

- Un volet foncier est élaboré concomitamment par l'Agence d'Urbanisme du Pays de Montbéliard. Une cartographie dynamique des potentiels fonciers à destination de l'habitat a été réalisée. Ce travail sera annexé au PLH*
- Un volet « publics » et peuplement : problématique du vieillissement, connexions aux autres politiques sociales déployées par le Conseil Départemental et l'Etat, le logement des jeunes et les gens du voyage. Le sujet des attributions a été traité à l'occasion de la rédaction de la Convention Intercommunale des Attributions et est ici rapidement évoqué.*

*Enfin, compte tenu de la singularité et des fragilités socio-démographiques du territoire, nous avons vérifié la permanence des tendances observées lors de l'élaboration de stratégie habitat. Nous proposons un préambule actualisé des principales données disponibles concernant les évolutions socio-démographiques et économiques sur le territoire du Pays de Montbéliard Agglomération.*

- ENTRE 2008 ET 2013 : - 260 HAB/AN
- ENTRE 2010 ET 2015 : - 420 HAB/AN

## LES TENDANCES SE CONFIRMENT

### Un territoire à l'attractivité et à la démographie fragiles

La stratégie habitat avait rappelé l'impact de la crise économique sur la démographie du territoire : après avoir largement augmenté pour répondre au développement industriel, la population a progressivement retrouvé son niveau de 1968.

Sur la période récente, l'analyse du marché de travail montre que l'activité économique dépend toujours essentiellement de l'industrie automobile, et ces derniers mois sont marqués par un poids important de **l'emploi intérimaire**. Bien que la population des demandeurs d'emplois reste stable et que le taux de chômage tend à baisser, c'est en réalité l'emploi intérimaire qui augmente fortement dans le secteur de la création, industrie et services, entre fin 2016 et mi-2018. Mais **l'emploi salarié recule fortement avec la perte de 4 500 emplois<sup>1</sup> salarié** sur la même période.

La courbe démographique quant à elle ne se redresse pas, au contraire, **la perte démographique s'accroît**, si bien que le taux d'évolution annuel observé entre 2008 et 2013 (- 0.18 %/an) est plus marqué encore aujourd'hui : **- 0.30 %/an** entre 2010 et 2015. La population du territoire est passée de près de 141 000 habitants en 2013 à **140 500 en 2015**. C'est au sein de l'ancien périmètre de PMA 29 et particulièrement dans le cœur d'agglomération que la perte démographique s'est accentuée. Cependant, à une échelle plus large, l'aire urbaine reste un territoire qui présente une situation proche de la stabilité démographique sur laquelle Pays de Montbéliard Agglomération peut s'appuyer.

Les évolutions dans la structure des ménages sont également confortées : le nombre de ménages composés d'une personne seule augmente tandis que le nombre de ménages avec enfants diminue. Ces évolutions sont en partie liées au vieillissement de la population qui s'accroît. Le nombre de ménages de plus de 60 ans augmente vite : entre 2008 et 2015 (6 ans), on compte 5 400 individus supplémentaires. Ces évolutions impactent la nature des besoins en logements et devront être prises en compte dans la définition des orientations et actions du Programme Local de l'Habitat.

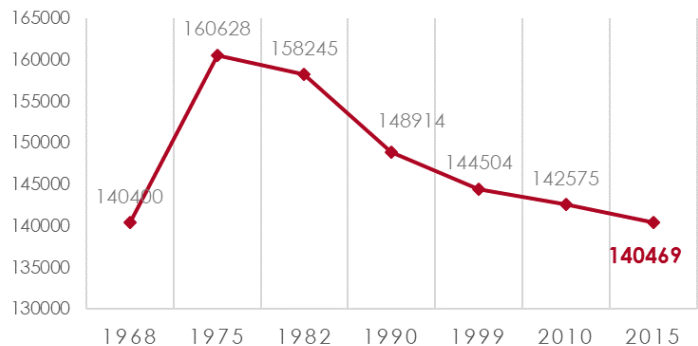
### Un marché toujours détendu malgré une production qui a à nouveau diminué

Les dernières données en matière de construction neuve confortent la faible dynamique des dernières années : en 2016 sur l'ensemble des communes de PMA, **232 logements ont été construits**, soit un niveau équivalent à celui de 2015. Sur les six dernières années, le rythme moyen de production s'élève désormais à 320 logements par an, avec des productions bien inférieures ces deux dernières années.

<sup>1</sup> Sur la zone du bassin d'emplois de Montbéliard

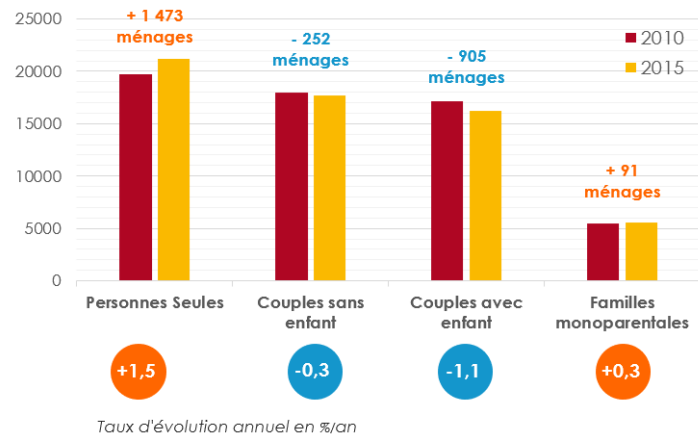
### EVOLUTION DE LA POPULATION

PMA



Source : INSEE RP 2015

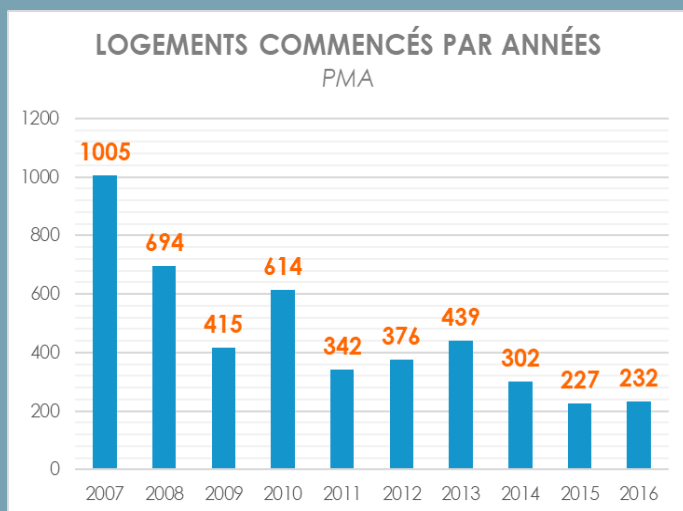
### EVOLUTION DES PROFILS DE MÉNAGES ENTRE 2010 ET 2015 - PMA



Source : INSEE RP 2015

▪ **320 LOGEMENTS PAR AN ENTRE 2011 ET 2016**

▪ **230 LOGEMENTS PAR AN EN 2015 ET 2016**



Source : SIT@DEL, logements commencés, date de prise en compte

Parallèlement, la vacance continue d'augmenter : d'après les données de l'INSEE de 2015, on dénombre 800 logements vacants supplémentaires par rapport à 2013. L'essentiel de la vacance reste concentré au sein du cœur d'agglomération, mais elle est également en augmentation dans les communes de l'ancien périmètre des Balcons du Lomont et du Pays de Pont-de-Roide.

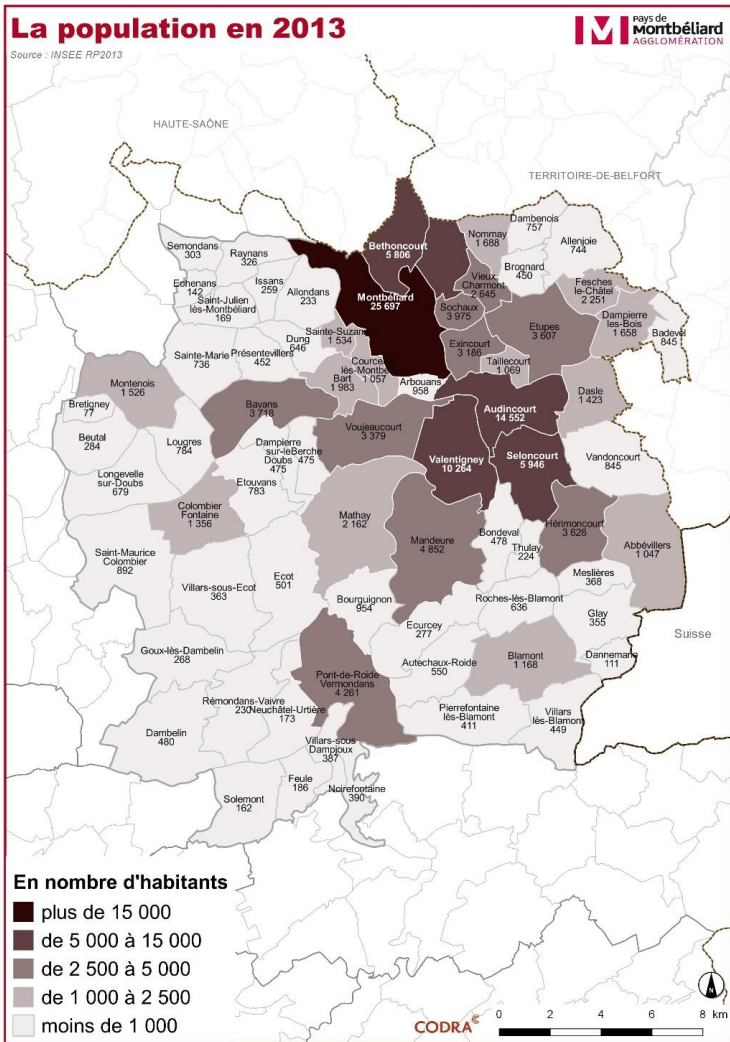
A noter cependant que les données plus récentes de l'observatoire départemental de l'habitat du Doubs (note de conjoncture n°21) révèlent une légère baisse de la vacance en 2016 dans le parc locatif privé, et une stabilisation dans le parc locatif social.

- 11.3 % dans le parc privé en 2016, (12.5 en décembre 2014) elle est très conjoncturelle et liée au regain d'activité de PSA mais la nature précaire des emplois créés complexifie les conditions d'accès au logement. Cette baisse de vacance identifiée auprès des professionnels de l'immobilier s'explique également par une plus grande sélection des biens mis en location par les professionnels : les agences immobilières se séparent des logements jugés peu attractifs. Par conséquent, la vacance diminue artificiellement, les biens les moins attractifs ne sont plus en marché mais existent toujours.
- 4.4 % dans le parc social en 2016, (5 % en décembre 2014) : la stabilisation de la vacance est essentiellement le résultat des démolitions et ventes engagées, ainsi que des actions de réhabilitations et restructuration du parc.

Les conditions de marché ont sensiblement impacté le rythme de production, et pourtant la vacance a continué d'augmenter. En réalité le marché privé est limité à l'accession à la propriété, plutôt en individuel (en l'absence de régime de défiscalisation, il n'y a plus d'investisseurs privés). Pour cette raison, certaines opérations d'aménagement ont du être redéfinies pour mieux répondre à la demande qui reste mesurée en volume.

A l'avenir, ces opérations d'aménagement seront mieux calibrées sur cette exigence de commercialisation, notamment concernant les coûts fonciers et les prix de vente.





## AU 1ER JANVIER 2017, UN TERRITOIRE DE 141 000 HABITANTS

La fusion de PMA (29 communes) avec les CC des Balcons du Lomont (12 communes), des Trois Cantons (11 communes), du Pays de Pont-de-Roide (11 communes) et de 9 communes de la Vallée du Rupt forme un nouvel EPCI de près de **141 000 habitants**. Parmi les communes qui le composent, seules 17 comptent plus de 2 000 habitants et constituent donc des villes au titre de la définition INSEE. Ces villes concentrent **74%** de la population de l'EPCI élargi. Exceptée Pont-de-Roide-Vermondans, elles sont toutes situées dans l'ancien périmètre de PMA 29. 3 communes comptent plus de 10 000 habitants et regroupent plus d'un tiers des habitants, il s'agit des villes de Montbéliard (25 697 hab.), Audincourt (14 552 hab.) et Valentigney (10 264 hab.).

Parallèlement, le PNRU 1 se termine dans les QPV du territoire de PMA<sup>2</sup>, sur lesquels il faut désormais définir les modalités d'une diversification de l'offre de logements, et ce prioritairement dans le cadre du NPNRU qui s'amorce sur deux quartiers de Montbéliard et Sochaux. A cette occasion, l'ANRU accompagne l'agglomération dans la redéfinition d'une stratégie habitat qui porte sur le territoire élargi, considérant ainsi les marchés immobiliers et les jeux de concurrence qui s'exercent à la grande échelle. Il s'agit donc de préciser les orientations de la politique de l'habitat, non plus à l'échelle de PMA 29 mais à l'échelle de l'EPCI élargi.

**Précautions méthodologiques :** l'écriture de ce diagnostic s'est déroulée en fin d'année 2016, en amont de la fusion des 5 EPCI. Afin de prendre en compte les dynamiques propres à chaque territoire, les analyses suivantes distinguent les ensembles communaux selon les anciens périmètres intercommunaux : PMA (à 29 communes) et les quatre communautés de communes.

<sup>2</sup> la Petite-Hollande à Montbéliard, les Fougères à Grand-Charmont, Champvallon à Bethoncourt, la Montagne à Etupes, les Champs-Montants à Audincourt, les Buis à Valentigney



# LE DIAGNOSTIC

## *LA PREMIÈRE MARCHE*

## LE TERRITOIRE A SUBI D'IMPORTANTES MUTATIONS ÉCONOMIQUES ET SOCIALES

### A. UNE HISTOIRE ECONOMIQUE MARQUANTE

#### 1. SUR LE TERRITOIRE, DAVANTAGE D'EMPLOIS QUE D'ACTIFS, MAIS DES DIFFICULTES A LOGER CERTAINES CATEGORIES DE TRAVAILLEURS

L'aire urbaine de Belfort-Montbéliard constitue l'un des principaux pôles structurants de la région, totalisant 141 500 emplois en 2011. 40 % de ces emplois sont localisés sur les villes de Montbéliard, Sochaux et Belfort.

#### L'industrie et les services, deux secteurs d'emplois prépondérants

En 2013, sur PMA 72 se sont **60 175 emplois** qui sont comptabilisés :

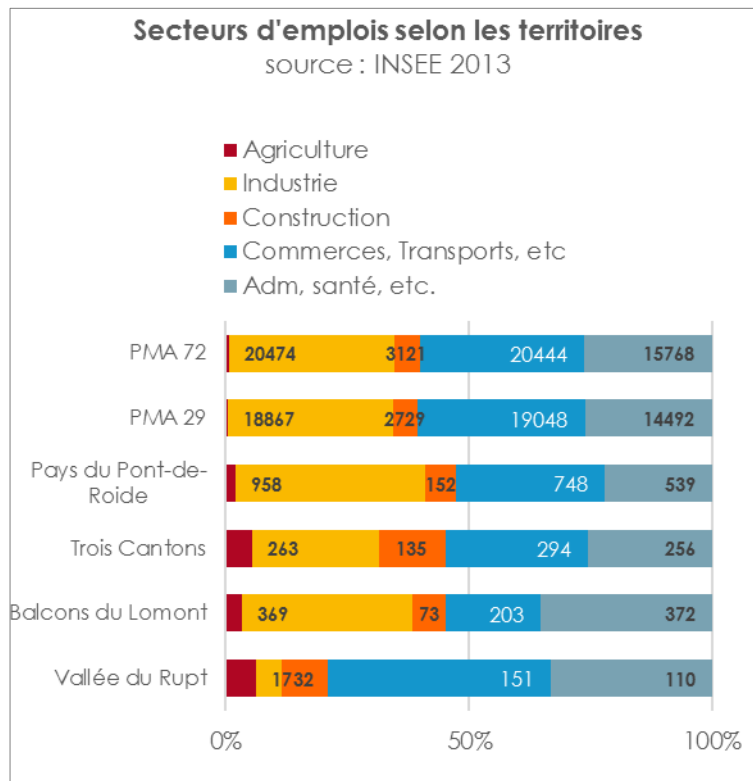
- 34 % sont des emplois industriels,
- 34 % sont des emplois de services (commerces, transports, etc.)
- 26 % sont des emplois du secteur des administrations publiques, de l'enseignement, de la santé.

Entre 2008 et 2013, le territoire affiche une perte de **5 720 emplois**. Le secteur industriel est le plus impacté, représentant 70 % des pertes d'emplois (-4 111 emplois). Les secteurs de la construction (- 671 emplois) et de l'administration publique, enseignement et santé (- 605 emplois) sont également fortement touchés.

#### Une part importante de postes d'ouvriers et un taux d'emploi fort

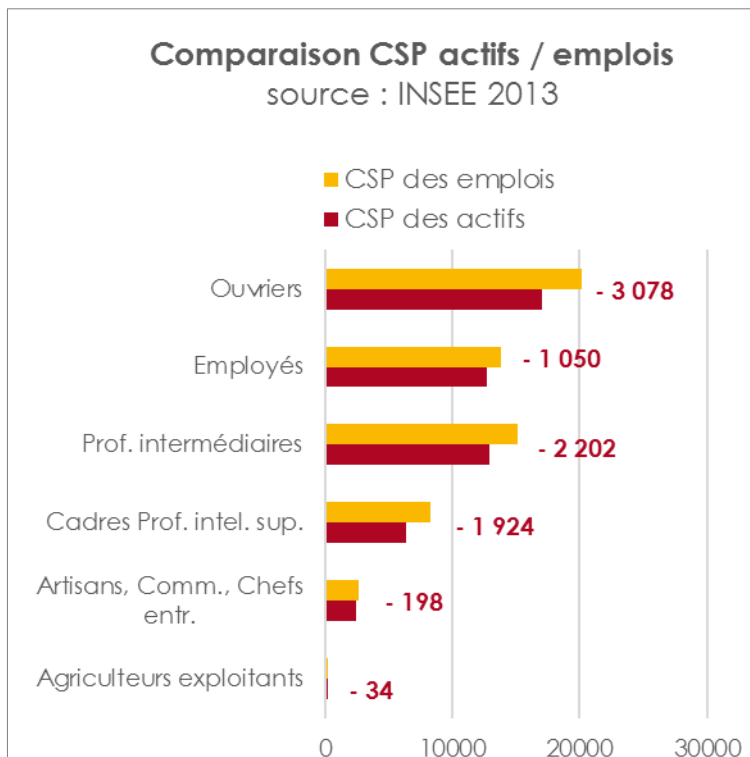
L'indice de concentration de l'emploi fait le rapport entre le nombre d'emplois sur une zone et le nombre d'actifs occupés habitant cette zone. S'il est supérieur à 1, cela signifie qu'il y a plus d'emplois que d'actifs occupés résidents sur la zone, s'il est inférieur à 1, cela signifie l'inverse. Cet indice ne permet pas de mesurer si les emplois sont effectivement occupés par des ménages du territoire mais il permet une première analyse pour qualifier le rapport à l'emploi.

En 2013, le territoire de l'EPCI élargi dénombre 51 689 actifs occupés. Soit un taux d'emploi de **1.16** sur PMA 72. Les emplois sont concentrés sur les communes du cœur d'agglomération, le taux d'emploi de PMA 29 est donc bien plus fort, à **1.34**. A l'inverse, les CC rurales ont un taux d'emploi très faible, entre 0.24 et 0.41. La CC de Pont-de-Roide-Vermondans a quant à elle un taux d'emploi de 0.76.



Réduction du nombre d'emplois entre 2008 et 2013

	Agriculture	Industrie	Construct.	Com., Transports, etc	Adm, santé, etc.
<b>PMA 72</b>	-38	-4111	-671	-294	-605



La répartition de ces emplois au sein des différentes catégories socio-professionnelles est la suivante :

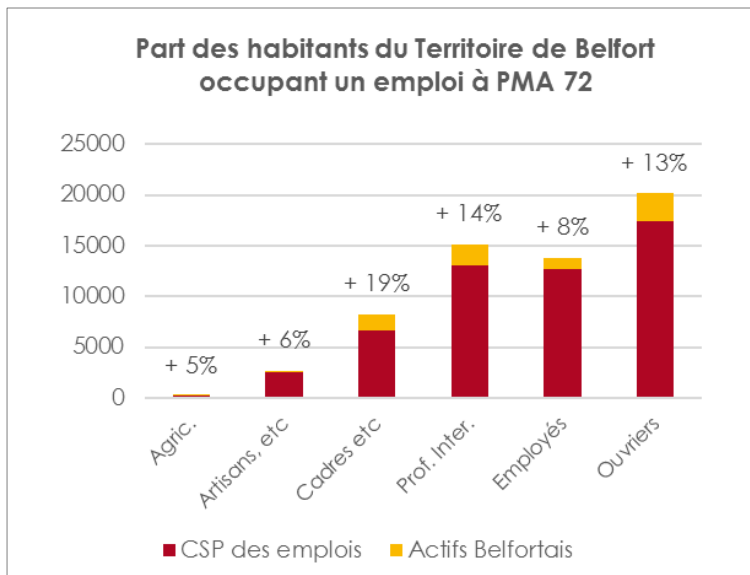
- 34 % des emplois sont des ouvriers (20 165 emplois)
- 25 % sont des professions intermédiaires (15 100 emplois)
- 23 % sont des employés (13 800 emplois)
- 14 % sont des cadres (8 300 emplois).

Entre 2008 et 2013, la réduction du nombre d'emplois a essentiellement impacté les postes d'ouvriers (- 3 700 emplois), les professions intermédiaires (- 1 100 emplois) et les employés (- 830 emplois). Le nombre d'emplois cadres et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise est stable sur la période.

#### Une cohérence entre les CSP des habitants et les emplois existants

Ces emplois existants sur le territoire peuvent être occupés par des habitants du territoire ou par des résidents extérieurs à PMA 72. La comparaison des emplois existants et des catégories socio-professionnelles des habitants du territoire nous donne une indication de l'adéquation entre le profil des actifs et les emplois présents.

Globalement, le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs sur le territoire (taux d'emploi supérieur à 1), on remarque que dans chaque catégorie socio-professionnelle, on compte moins de résidents actifs que de postes. Il y a 8 500 emplois de plus qu'il n'y a d'actifs. Ces emplois supplémentaires sont de fait occupés par des travailleurs qui ne résident pas sur le territoire (auxquels s'ajoutent des travailleurs supplémentaires, compensant le nombre d'habitants du territoire travaillant en dehors de PMA 72).



### Un bassin d'emplois large, et des stratégies résidentielles en défaveur de PMA 72

La proximité des pôles d'emplois que sont Belfort et Montbéliard est déterminante dans les choix résidentiels des ménages de l'aire urbaine, et l'analyse des migrations pendulaires illustre la préférence d'une partie des ménages pour le Territoire de Belfort.

Selon les CSP, la part des emplois sur PMA occupés par des habitants du Territoire de Belfort varie : elle concerne 13 % des ouvriers soit 2 719 personnes qui réalisent le trajet quotidien Territoire de Belfort / PMA 72. Les migrations pendulaires au départ de Belfort (lieu de résidence) vers PMA sont également importantes chez les professions intermédiaires, concernant 2 120 personnes. Ces CSP sont celles qui génèrent le plus de flux pendulaires vers PMA, mais proportionnellement, c'est la part des belfortains qui occupent un poste de cadres à PMA 72 qui interpelle : ils occupent 19 % des postes, soit 1 577 postes.

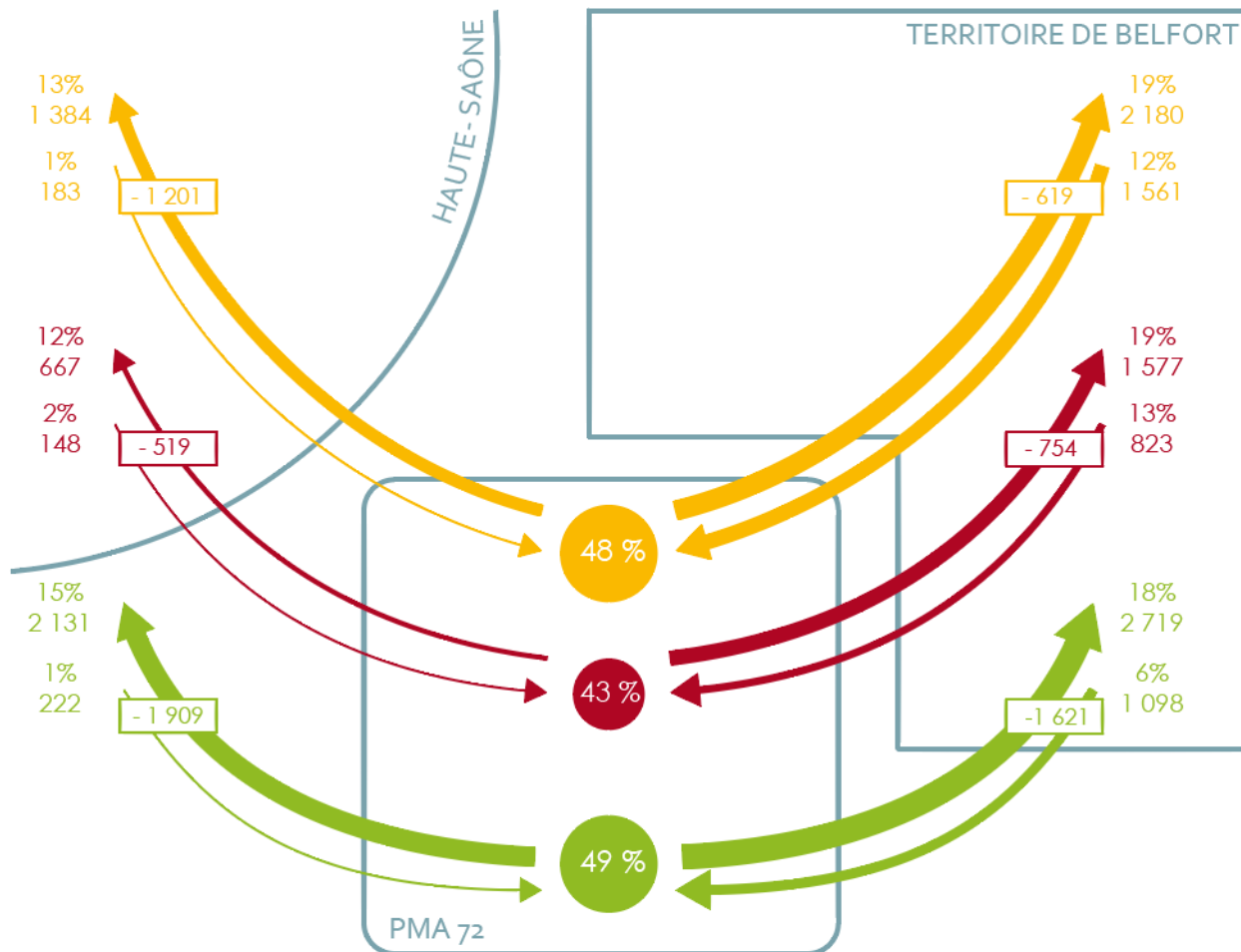
Cependant, ces migrations ne sont pas à sens unique : de nombreux habitants de PMA 72 travaillent dans le Territoire de Belfort, compensant en partie les migrations inverses. C'est donc le déficit qu'il convient d'analyser.

- Le déficit de travailleurs de professions intermédiaires est de 619 vers le Territoire de Belfort. Mais il est deux fois plus élevé vers la Haute-Saône (Pays d'Héricourt).
- Le déficit de travailleurs cadres est de 754 vers le Territoire de Belfort, il est également déficitaire vers le Pays d'Héricourt.
- Le déficit d'ouvriers est le plus important, de l'ordre de 3 500 personnes. Le déficit est plus fort vers la Haute-Saône et le Pays d'Héricourt que vers le Territoire de Belfort et questionne sur l'offre résidentielle de PMA 72, pourtant historiquement orientée vers cette CSP.

➤ **Pour une part importante des travailleurs de PMA 72, les choix résidentiels ont conduit à vivre en dehors du territoire, sur le Territoire de Belfort ou le Pays d'Héricourt**

➤ **Les migrations pendulaires corroborent la perception qu'ont les agents immobiliers et acteurs de l'habitat d'un territoire qui souffre d'un déficit d'attractivité auprès des populations de cadres. Cependant, ce n'est pas tant l'offre résidentielle de Belfort qui est attractive pour les travailleurs (et notamment les cadres) de PMA 72 : il semble plutôt que ce soit l'offre de PMA qui ne soit pas suffisamment attractive (de nombreux cadres logent à Héricourt)**

➤ **Plus encore, les professionnels de l'immobilier précisent que le déficit d'attractivité à l'intérieur de l'Aire Urbaine n'est pas qu'une question d'offre de logements, mais aussi d'écart d'ambiance, d'animation et d'aménités urbaine**



### Travaillent et habitent le territoire ...

- 48 % Professions intermédiaires
- 43 % Cadres
- 49 % Ouvriers

### Ils travaillent à PMA 72 mais n'y habitent pas



19% 1 577 19% des emplois cadres de PMA 72 sont occupés par des résidents du Territoire de Belfort, soit 1 577 personnes

-754 Déficit réel. Il prend en compte les flux inverses : il y a des cadres qui habitent PMA 72 mais n'y travaillent pas. 823 cadres habitent PMA 72 et travaillent dans le Territoire de Belfort

### Ils habitent PMA 72 mais n'y travaillent pas



13% 823 13% des emplois cadres du Territoire de Belfort sont occupés par des résidents de PMA 72, soit 823 personnes

## 2. LA SITUATION ECONOMIQUE ET SOCIALE DES MENAGES EST IMPACTEE PAR LA CRISE ECONOMIQUE

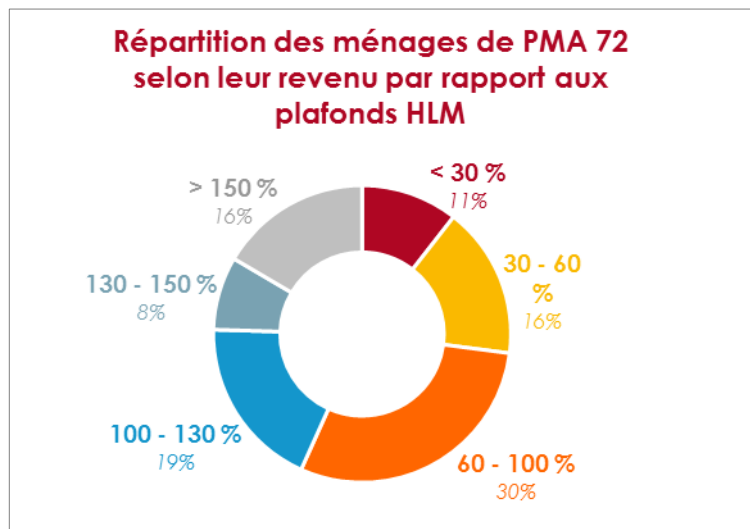
### Dégradation de la situation sociale des ménages

	Médiane du niveau de vie	Part des ménages fiscaux imposés
CC de la Vallée du Rupt	22 471 €	68%
CC des Balcons du Lomont	22 702 €	70%
CC des Trois Cantons	20 692 €	62%
CC du Pays du Pont-de-Roide	20 041 €	57%
PMA 29	18 551 €	53%

Selon l'INSEE en 2013, **16.4 %** des actifs du PMA 72 sont au chômage<sup>3</sup>. Ce chiffre est en augmentation, puisqu'il était de 15.2 % en 2008. Sur PMA 29, ce taux est plus élevé encore, à 18 % en 2013 et plus de 20 % dans les communes du cœur d'agglomération (30 % à Sochaux). A l'inverse, les CC présentent un taux d'actifs au chômage plus faible : il est 8 % dans la CC de la Vallée du Rupt et des Trois Cantons, de 10 % dans la CC des Balcons du Lomont et 12 % dans la CC de Pont de Roide.

Parallèlement au chômage, le taux de pauvreté augmente. A l'échelle de PMA 72, ce sont **18.4 %** des ménages qui sont sous le seuil de pauvreté FILOCOM. Certaines communes sont particulièrement concernées : Sochaux à 30 %, Bethoncourt à 29 %, Montbéliard et Audincourt à 27 %, Grand Charmont à 24 % et Valentigney à 22 %.

Le niveau de vie médian sur PMA 29 est inférieur à la moyenne nationale, 50 % des ménages vivent avec **moins de 1 546 €/mois**. Dans les CC, ce revenu médian est plus élevé.



### 57 % des ménages sont éligibles à un logement social (PLUS)

Selon les données FILOCOM, ce sont 76 % des ménages de l'agglomération qui « financièrement » sont éligibles au logement social si l'on considère le PLS et la possibilité d'attribuer une partie des PLUS (10 %) à cette catégorie de ménages. Mais fondamentalement, la dominante est plutôt d'avoir à loger des ménages à très faibles ressources : 27 % des ménages ont des revenus compatibles avec le PLAI.

A titre de comparaison, 55 % des ménages du nouveau Territoire de Belfort (CA Belfortaine, CC du Tilleul et de la Bourbeuse) sont éligibles à un logement PLUS (57 % sur PMA élargi) et 28 % éligibles à un logement PLAI (27 % sur PMA élargi).

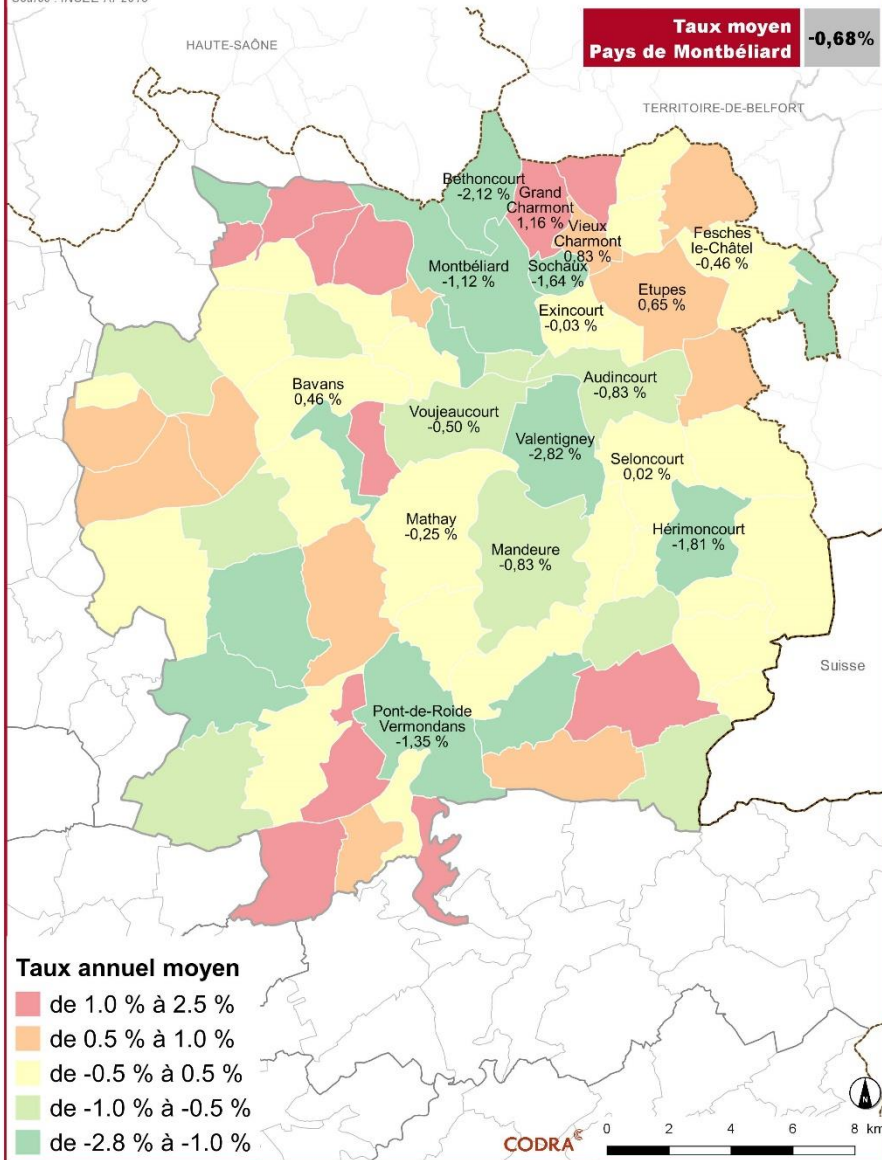
<sup>3</sup> Définition INSEE du taux de chômage : pourcentage de chômeurs dans la population active (actifs occupés + chômeurs)



## Evolution de la population liée au solde migratoire entre 2008 et 2013

**M** nays de Montbéliard AGGLOMERATION

Source : INSEE RP2013



## B. L'IMPACT DE LA CRISE ECONOMIQUE SUR LA DEMOGRAPHIE EST EGALEMENT MESURABLE

Au cœur des années 70, le territoire a vécu un pic démographique très fort, lié au développement industriel de la région. L'essor de la production de PSA, principal employeur sur l'agglomération, a permis un développement important des communes de Montbéliard, Sochaux et des villes alentours, qui constituent le cœur urbain de l'actuel territoire. Le développement s'est ensuite réalisé le long des vallées, expliquant la forme particulière de la trame urbaine, en doigt de gant.

Entre 1968 et 1975, PMA 29 a connu une croissance démographique de **1.96 %** par an (+ 2 500 habitants chaque année). Les 4 CC qui ont intégré le périmètre de PMA 72 au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ont également bénéficié d'une hausse démographique importante, de **1.79 %** par an (+ 350 habitants chaque année).

### 1. A L'ECHELLE DU NOUVEAU TERRITOIRE : UNE PERTE D'HABITANTS, LE SOLDE NATUREL FORT NE COMPENSE PAS LE SOLDE MIGRATOIRE DÉFICITAIRE

Entre 2008 et 2013, le taux d'évolution annuel sur l'EPCI élargi est de **-0.18%**. Il est globalement similaire à celui de 1999-2008 (-0.16%).

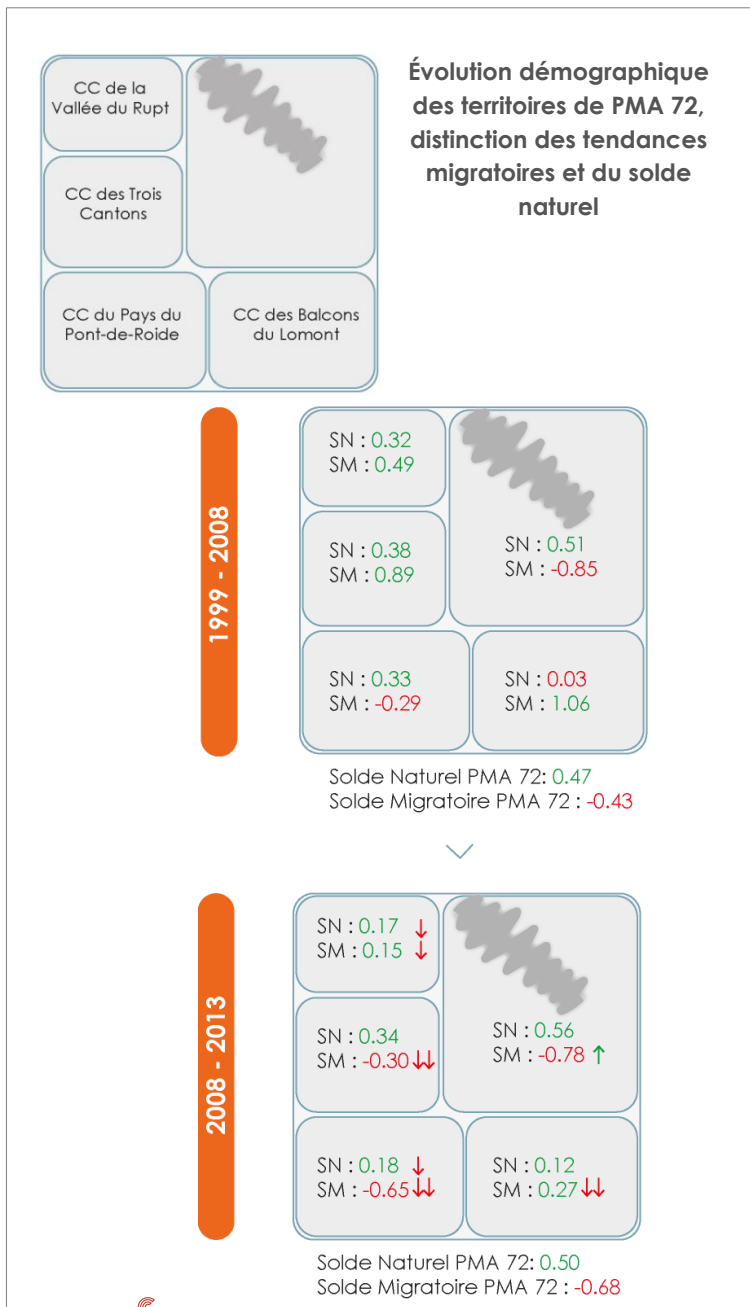
**1999 – 2008 : 8 100 départs, en partie compensés par un solde naturel de 6 100 habitants supplémentaires**

Entre 1999 et 2008, le territoire subit une perte démographique de **2 000 habitants**. Le solde naturel de PMA 29 atteint **0.51%**, tandis qu'il avoisine les 0.35% dans les CC, excepté dans la CC des Balcons du Lomont où il est proche de 0. Ces soldes naturels positifs sur tous les territoires compensent en partie le déficit migratoire important de PMA 29.

Le solde migratoire est positif au sein des CC de la Vallée du Rupt, des Balcons du Lomont et des Trois Cantons. Mais il est déjà négatif au sein de la CC du Pays du Pont de Roide. PMA 29 présente un solde migratoire très déficitaire (- 0.85%), que le solde naturel ne parvient pas à compenser.

**2008 – 2013 : 4 800 départs, en partie compensés par un solde naturel de 3 500 habitants supplémentaires**





Entre 2008 et 2013, on observe une hausse générale du solde naturel, il atteint 0.50 sur l'EPCI élargi. Sur PMA 29, il est globalement stable, à 0.56%. Dans les CC, il est plus faible et en diminution mais reste positif. Cependant, le vieillissement de la population impacte directement le solde naturel, celui-ci aura donc tendance à diminuer plus fortement dans les CC où le vieillissement est plus important.

Le solde migratoire est quant à lui moins déficitaire à PMA 29 que sur la période précédente. A l'inverse, au sein de la CC de Pont-de-Roide, le déficit migratoire s'accroît. Sur cette période, le solde migratoire de la CC des Trois Cantons devient à son tour déficitaire : elle recense davantage de départs que d'arrivées (le solde migratoire était positif sur la période passée).

#### Globalement, le solde migratoire est en diminution sur tous les territoires

Et il est désormais négatif sur trois des EPCI. Au sein de PMA 29, le déficit migratoire est plus fort dans les communes du cœur d'agglomération (-0.98%), compensé en partie par un solde naturel également plus fort (0.67%).

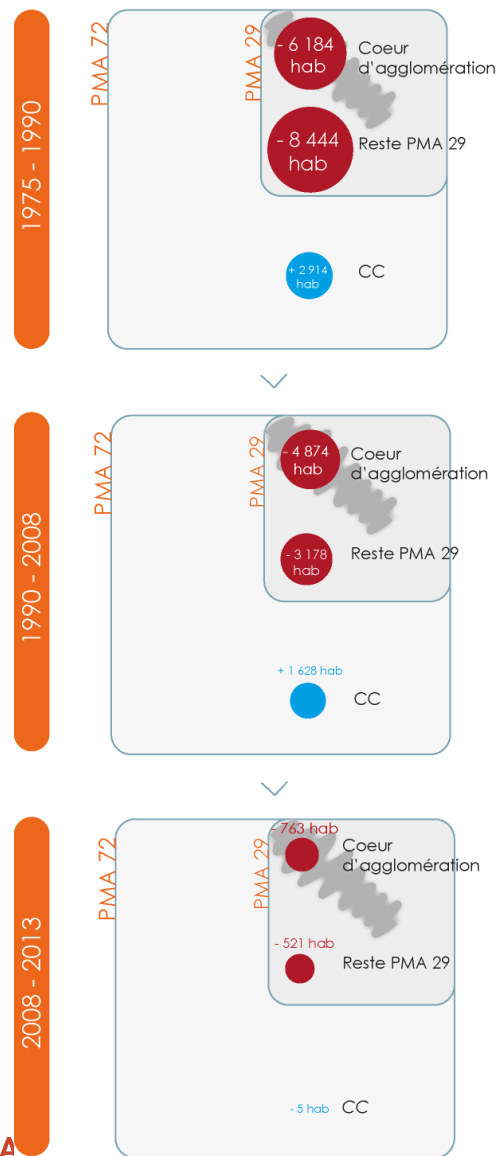
Certaines communes ont un solde migratoire très déficitaire, à l'image de Valentigney, Bethoncourt et Sochoux, dont la faible attractivité de leurs QPV est bien sûr une des composantes, et ce en dépit des actions réalisées dans le cadre du PNRU 1 pour les deux premières. Les nombreuses démolitions réalisées sur ces quartiers, si elles n'ont pas directement alimenté ces migrations de manière substantielle (avec entre 85 et 90 % des ménages relogés dans les communes d'origine), ont pu en revanche parfois participer à une forme de dévalorisation urbaine de ces quartiers en l'absence à ce stade de reconstructions plus attractives et en nombre suffisant.

Les communes de Pont-de-Roide et Colombier-Fontaine souffrent également d'un déficit migratoire important, couplé, à Pont-de-Roide, à un solde naturel lui aussi négatif

- Sur la période longue, après un pic démographique important, un retour à la population de 1968
- Un solde migratoire en diminution sur tous les territoires du PMA 72, hormis PMA 29 (mais qui reste très faible)
- Certaines communes enregistrent un déficit migratoire important, elles sont essentiellement situées dans le cœur d'agglomération

## 2. LE PHENOMENE PERIURBAIN S'ATTENUÉ TRÈS SENSIBLEMENT FACE À UN MARCHÉ DÉTENDU

## Évolution démographique des territoires de PMA 72, périurbanisation et déclin démographique



### 1975 – 1990, une première période de perte démographique, les habitants quittent PMA 29

A partir des années 1975, la population de PMA 29 diminue, du fait d'une délocalisation de la production de PSA qui induit une réduction du nombre d'emplois. Entre 1975 et 1990, le territoire de PMA 29 enregistre une perte de **14 600 habitants**. Cette perte démographique est le résultat d'un déficit migratoire très important, en partie compensé par un solde naturel positif, mais pas suffisamment pour enrayer la perte globale d'habitants. 60% de la perte démographique a lieu dans les communes périphériques de PMA 29 alors que parallèlement, les CC accueillent 2 900 habitants (phénomène de périurbanisation). Sur cette période, l'évolution annuelle de population est de **-0.73%** sur PMA 29 (-975 habitants chaque année), tandis qu'elle est de **+0.89%** sur les CC (+ 190 habitants chaque année).

### Entre 1990 et 2008, la perte démographique, bien que toujours réelle s'atténue fortement : le phénomène de périurbanisation se tasse

En 18 ans, PMA 29 perd 8 100 habitants tandis que les CC maintiennent une croissance démographique (1 600 nouveaux habitants). Sur cette période, ce sont les communes du cœur d'agglomération et non plus les communes périphériques de PMA 29 qui subissent majoritairement la perte démographique (à 60%). Entre 1990 et 2008, l'évolution annuelle de population est de **-0.37** sur PMA 29, tandis qu'elle est de **+0.37** sur les CC.

### Sur la période récente, la crise économique impacte les mouvements résidentiels et le territoire entre dans une phase de stagnation

Entre 2008 et 2013, la perte d'habitants est bien moins importante, 1 300 habitants quittent PMA 29 mais parallèlement les CC ne voient plus leur population augmenter, elle se stabilise : la périurbanisation a pris fin. Comme sur la période précédente, 60% de la perte démographique de PMA 29 est subit par les communes du cœur d'agglomération. Ce sont les communes les plus urbaines qui perdent le plus d'habitants. L'évolution annuelle est de **-0.22** sur PMA 29 (-267 habitants chaque année), elle est nulle sur les CC.

### Des tendances démographiques similaires à l'échelle de l'aire urbaine

A l'échelle de l'aire urbaine de Belfort – Montbéliard, le phénomène de périurbanisation est constant sur la période 1990-2011. Mais, comme observé à l'échelle de PMA 72, l'écart entre le dynamisme des CC et celui des agglomérations tend à se réduire. Le phénomène est d'autant plus remarquable que sur la période 2006 – 2011, PMA 29 semble avoir inversé la tendance et être parvenu à stabiliser sa population. C'est une tendance néanmoins fragile (cf derniers résultats INSEE pour 2013), et sa consolidation reste un enjeu fort pour le futur équilibre du territoire. La ville de Belfort, quant à elle gagne des habitants.

L'analyse des évolutions démographiques au regard de la typologie des communes<sup>4</sup> montrent que sur la période 2006-2011 les villages de moins de 500 habitants sont les plus dynamiques, à l'inverse les villes de plus de 10 000 habitants sont celles qui accusent la perte démographique la plus importante. Les pôles secondaires sont également touchés, à l'image de Pont-de-Roide-Vermondans (-1.51% par an entre 2008 et 2013), Hérimoncourt (-1.37%), Béthoncourt (-0.84%) et Colombier-Fontaine (-0.75%).

---

<sup>4</sup> L'Aire Urbaine Belfort – Montbéliard – Hérimoncourt – Delle à l'horizon 2020, Diagnostic territorial et stratégie intégrée Nord Franche-Comté, janvier 2015

## C. LES EVOLUTIONS SOCIALES ET SOCIETALES IMPACTENT LES BESOINS EN LOGEMENTS

### 1. UNE TENDANCE A L'HOMOGENEISATION DES MENAGES, PLUS PETITS AUJOURD'HUI QU'AUPARAVANT

#### Evolution de la taille des ménages

	2008	2013	Taux d'évolution annuel
CC de la Vallée du Rupt	2,56	2,45	-0,85%
CC des Balcons du Lomont	2,46	2,38	-0,73%
CC des Trois Cantons	2,52	2,42	-0,75%
CC du Pays du Pont-de-Roide	2,30	2,22	-0,72%
PMA 29	2,29	2,26	-0,28%
PMA 72	2,31	2,27	-0,35%

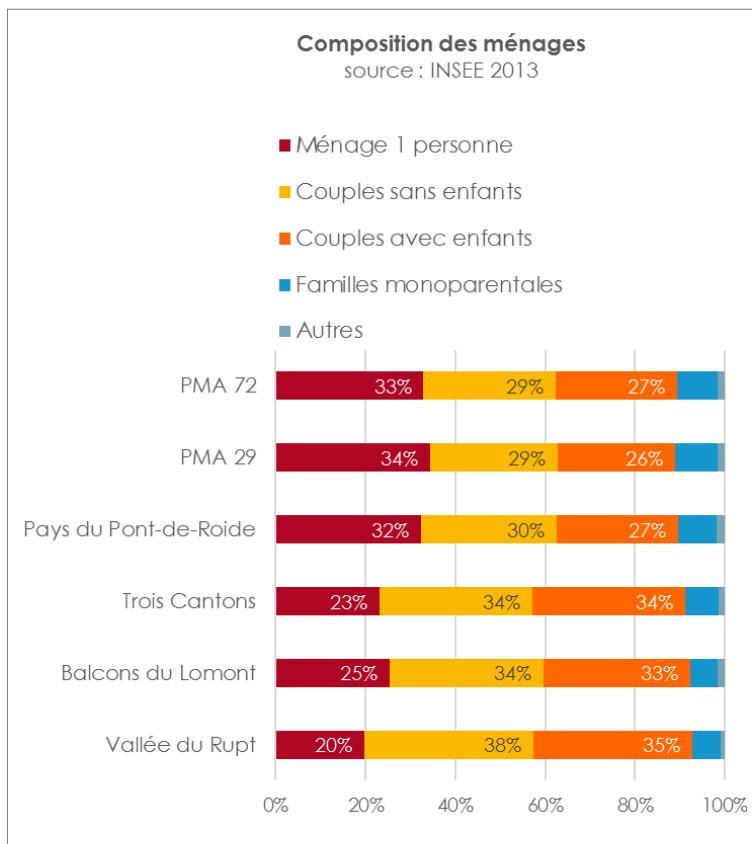
Source : RGP 2013

En 2013, la taille moyenne des ménages de PMA 72 est de **2.27** alors qu'elle était de 2.31 en 2008. Elle diminue de 0.35 % chaque année. Cette baisse est plus contenue dans le périmètre de PMA 29 (où le taux était déjà plus bas) tandis qu'elle est bien plus forte dans les territoires ruraux. Au global, on observe une **tendance à l'homogénéisation de la taille des ménages**, qui ont tendance à devenir plus petits sur les 5 anciens EPCI.

La diminution de la taille des ménages est un phénomène observé à l'échelle nationale, elle est la résultante du desserrement des ménages qui décohabitent plus fréquemment (séparations, divorces, départs plus précoces des jeunes) et d'un **vieillissement** de la population. Sur le territoire, la part du vieillissement est prépondérante dans le desserrement des ménages, puisque la part les plus de 60 ans représentent dorénavant plus d'un quart de la population.

Dans la CC du Pays du Pont-de-Roide, la taille des ménages est de 2.22, soit inférieure à la moyenne de PMA 72, et inférieure à PMA 29.

A titre de comparaison, la taille des ménages de la CA Belfortaine est de 2.12.



## 2. 1/3 DE MENAGES COMPOSES D'UNE PERSONNE SEULE

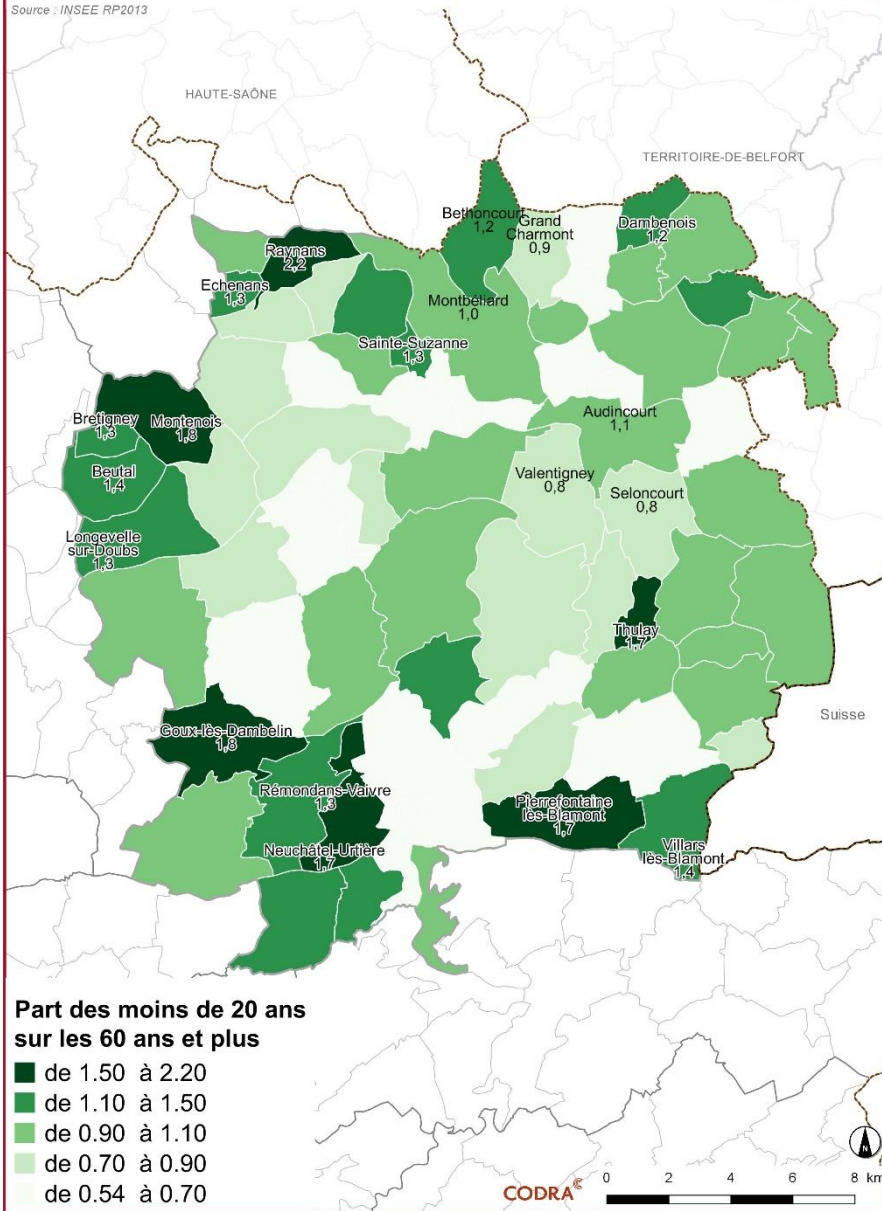
En 2013, **1/3 des ménages de PMA 72** sont des personnes seules. A Belfort, cette part est de 40 %. Sur PMA 72, elle a légèrement augmenté depuis 2008, date à laquelle elle représentait 31 % des ménages.

Proportionnellement, ce sont les ménages avec enfants qui sont moins nombreux qu'en 2008, représentant successivement 29 puis 27 %. Le reste de la population est composé en grande partie de ménages sans enfants (plus d'un tiers).

Cette répartition n'est pas homogène sur les territoires : PMA 29 accueille davantage de ménages d'une seule personne (34.3 %), tandis que ces ménages sont faiblement représentés dans la Vallée du Rupt (20 %). A l'inverse, les territoires plus ruraux accueillent davantage de couples. La CC de Pont-de-Roide présente un profil plus proche de celui de PMA 29 que des autres EPCI, plus ruraux.

## Indice de jeunesse en 2013

Source : INSEE RP2013



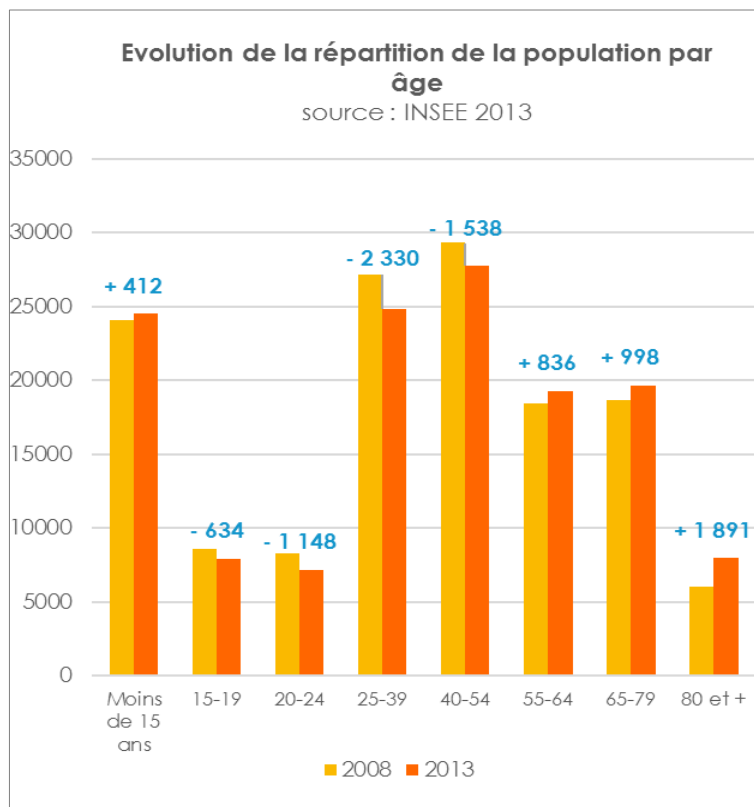
### 3. L'INDICE DE JEUNESSE DIMINUE ENTRE 2008 ET 2013

Il était positif en 2008 (1.04) et illustre dorénavant un nombre plus important de personnes de plus de 60 ans que de jeunes de moins de 20 ans : **0.92**.

Entre 2008 et 2013, tandis que la population des moins de 20 ans a diminué de 220 individus, celle des plus de 60 ans a progressé de 4 250 habitants.

Les territoires qui jusqu'à présent avaient un indice de jeunesse plus élevé (Vallée de la Rupt, Trois Cantons) sont ceux qui enregistrent aujourd'hui **la baisse la plus forte**, car ils perdent une part importante de moins de 20 ans et voient leur population de plus de 60 ans augmenter considérablement.

En cœur d'agglomération le phénomène est différent puisqu'il s'agit du seul territoire sur lequel la **population des moins de 20 ans a progressé**. Mais parallèlement, les plus de 60 ont gagné trois fois plus d'individus, l'indice de jeunesse diminue donc également en cœur d'agglomération (+183 individus de moins de 20 ans, + 3 317 individus de plus de 60 ans).



### Les jeunes actifs sont ceux qui quittent le territoire

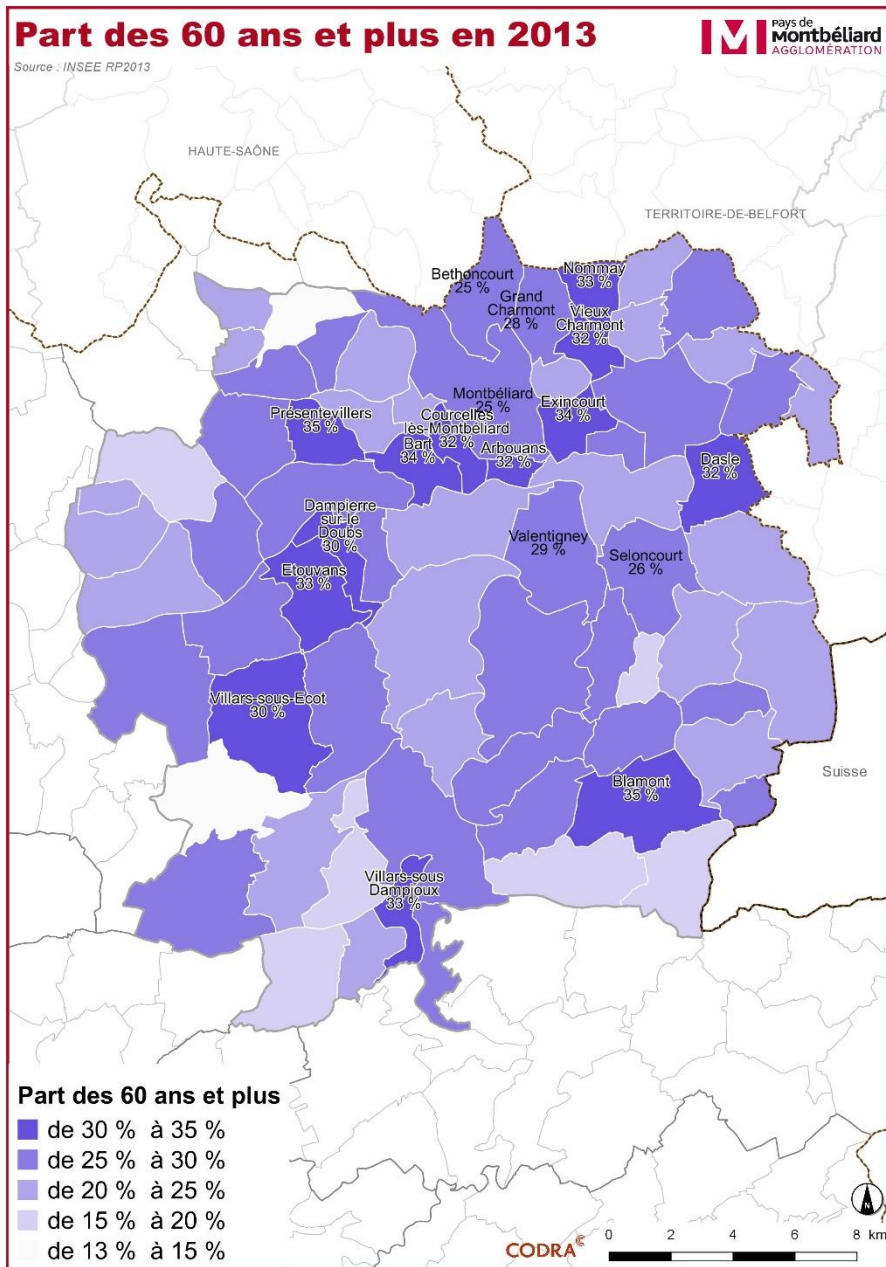
Entre 2008 et 2013 sur PMA 72, toutes les catégories d'âge inférieures à 55 ans ont vu leur population diminuer, exceptés les moins de 15 ans qui comptent davantage d'individus. L'augmentation de cette tranche d'âge s'observe essentiellement dans le cœur d'agglomération et plus précisément à Montbéliard (+ 400 enfants) et Audincourt (+ 200 enfants). A l'inverse, les autres territoires voient leur population d'enfants diminuer.

La part des 15 – 24 ans est en forte diminution entre 2008 et 2013, évolution particulièrement marquée chez les 20 - 24 ans dont le nombre a diminué de 14 % entre 2008 et 2013.

Parallèlement, les effectifs de l'enseignement supérieur sont en hausse sur la même période. Le pôle universitaire de Montbéliard accueillait à la rentrée 2012<sup>5</sup> près de 2 500 étudiants, tandis qu'il en dénombrait 600 de moins lors de la rentrée 2007. De plus, les effectifs ont largement augmenté depuis 2012, avec 400 étudiants supplémentaires : le campus accueille aujourd'hui 2 900 étudiants (rentrée 2016). Et les perspectives d'évolution de ces effectifs sont encore plus importantes puisqu'à la rentrée 2019, 540 étudiants supplémentaires seront présents à Montbéliard (+ 130 masseurs kinésithérapeutes, +15 aides-soignantes, + 400 infirmières, auxquelles s'ajoutent 250 infirmières déjà présentes sur Montbéliard mais relocalisées sur le campus).

<sup>5</sup> La perte démographique chez les jeunes constatée par l'analyse des données INSEE entre 2008 et 2013 nous conduit à comparer les effectifs présents au 1<sup>er</sup> janvier 2008 et 2013, soit les effectifs aux rentrées 2007 et 2012.





## La population vieillit

Parallèlement aux départs de jeunes ménages, la population de plus de 55 ans augmente (cf graphique). En 2013, la part des habitants de plus de 60 ans est de **26.4%** (23.8 % à l'échelle nationale, 23.3 % dans le Doubs et 23 % dans la CAB). Ce taux est plutôt élevé mais c'est davantage son **évolution rapide** qui interpelle : il était de 23.2 % en 2008, soit un gain de **4 265 habitants** de plus de 60 ans entre 2008 et 2013 (+3.2 points).

L'augmentation de la part des + de 80 ans est particulièrement marquée : en 2013, le nombre d'habitants de plus de 80 ans est supérieur à celui de 2008 de **31%** (+ **1 891 personnes**). Cette hausse se traduit sur tous les territoires de PMA 72 mais se ressent essentiellement dans le périmètre de PMA 29 qui accueille 85 % des plus de 80 ans (en majorité hors des communes urbaines).

Ce vieillissement de la population s'accroîtra probablement dans les années à venir, du fait de l'arrivée des baby-boomers dans les tranches d'âges supérieures à 60 ans. Les projections démographiques tendent à démontrer que les 60 – 74 ans vont considérablement augmenter d'ici 2020 : ces jeunes retraités sont autonomes et l'offre résidentielle classique devrait répondre à leurs besoins. Cependant, aux alentours de 2030, ce sont les 75 – 84 ans qui seront proportionnellement très présents, et ces ménages ont des besoins plus spécifiques en termes d'adaptation de leur logement<sup>6</sup>.

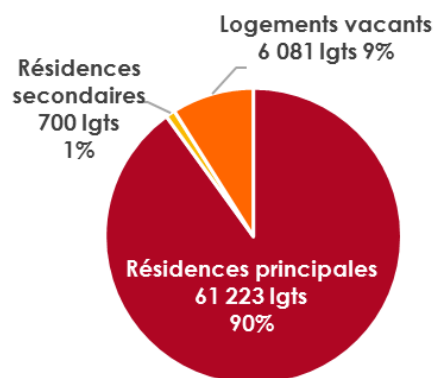
➤ **Les profils de ménages évoluent et génèrent des besoins différents qu'il faudra questionner dans la programmation et l'adaptation de l'offre résidentielle**

<sup>6</sup> Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs, Adéquation entre logement et vieillissement



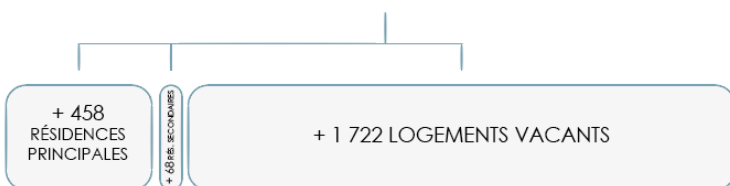
## Le parc de logements en 2013

source : INSEE 2013



## 2008 - 2013

+ 2 248 LOGEMENTS



+ 1 178 PROPRIÉTAIRES

- 223  
LOCATAIRES  
PRIVÉS

- 752 LOCATAIRES  
SOCIAUX

- 97 HÉBERGÉS

## LE PARC DE LOGEMENTS A BESOIN D'EVOLUER

### A. 90% DE RESIDENCES PRINCIPALES, MAIS UNE VACANCE EN HAUSSE

#### 68 000 logements dans le périmètre de PMA 72

90 % des logements sont des résidences principales (logements occupés à l'année), tandis que 8.9 % des logements sont vacants. Les résidences secondaires représentent 700 logements, soit environ 1 %. Cette répartition varie selon les territoires, la vacance étant plus prononcée sur les territoires plus urbains.

#### Entre 2008 et 2013, le parc total augmente, mais le nombre de résidences principales stagne

Entre les deux dates, le parc de logements s'est enrichi de 2 248 logements supplémentaires. Mais le nombre de résidences principales n'a lui augmenté que de **458 logements**. La moitié de ces résidences principales supplémentaires sont situées dans les CC des Balcons du Lomont et les Trois Cantons (250 logements).

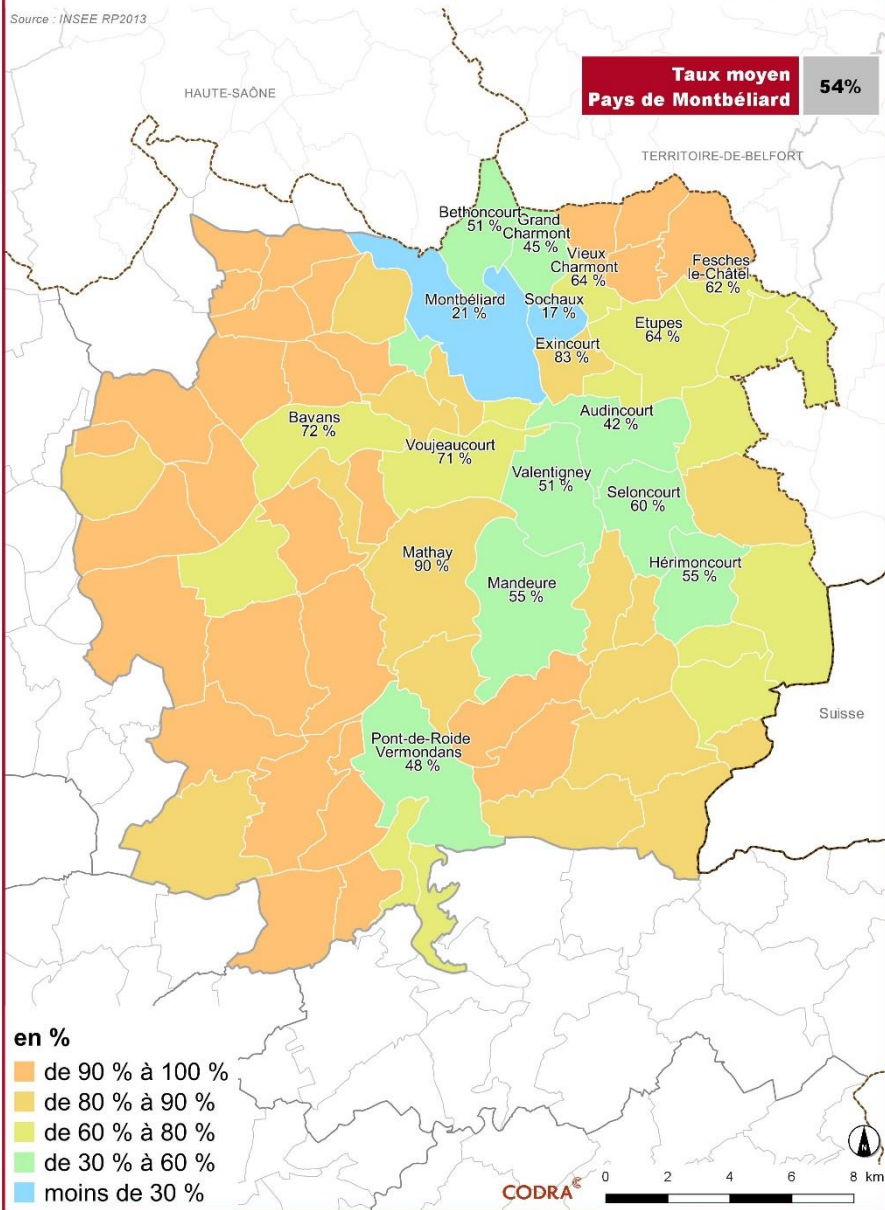
Au sein de PMA 29, le nombre de résidences principales n'a cru que de 72 logements alors que l'ensemble du parc de PMA 29 totalise 1 625 logements supplémentaires. La différence se retrouve dans la fraction de parc vacant. Ainsi, plusieurs villes voient leur nombre de résidences principales diminuer considérablement sur la période 2008-2013 au profit du parc vacant. C'est le cas de Valentigney (- 230 RP), Montbéliard (-225 RP), Audincourt (-157 RP), Sochaux (-150 RP), Bethoncourt (-47 RP), mais également Hérimoncourt (- 70 RP ; + 76 LV), Pont-de-Roide (- 36 RP ; + 85 LV), Mandeure (- 19 RP ; + 58 LV), Courcelles-lès-Montbéliard (-7 RP ; + 15 LV). Ce phénomène peut s'expliquer par le déficit d'attractivité de certains logements dans des quartiers d'habitat social mais pas seulement. Les patrimoines privés anciens de centres villes sont également concernés par la désaffection.

Entre 2008 et 2013, on constate une augmentation de la vacance : de 6.6 % en 2008, elle est de presque 9 % en 2013.

Ce sont les logements vacants qui ont considérablement augmenté entre les deux dates : + 1 722 logements vacants, soit **+40 %** de logements vacants supplémentaires par rapport à 2008.

## Part des maisons en 2013

Source : INSEE RP2013

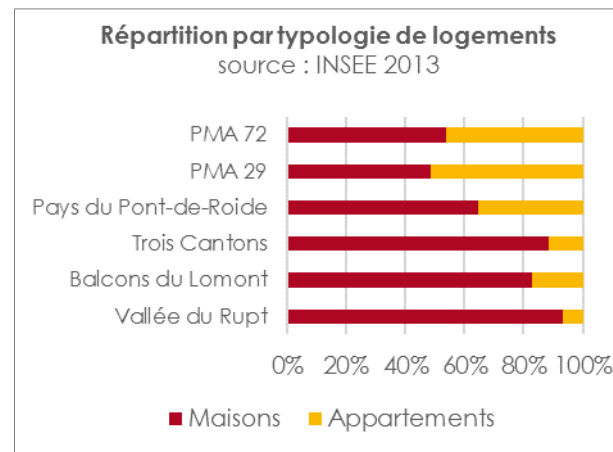


## B. UN PARC DE LOGEMENT ORIENTE VERS LA MAISON INDIVIDUELLE ET LES GRANDES TYPOLOGIES

### A l'échelle de PMA 72, 54 % des logements sont individuels

Ce chiffre est bien plus élevé dans les CC où il atteint jusqu'à 93 % (Vallée de la Rupt).

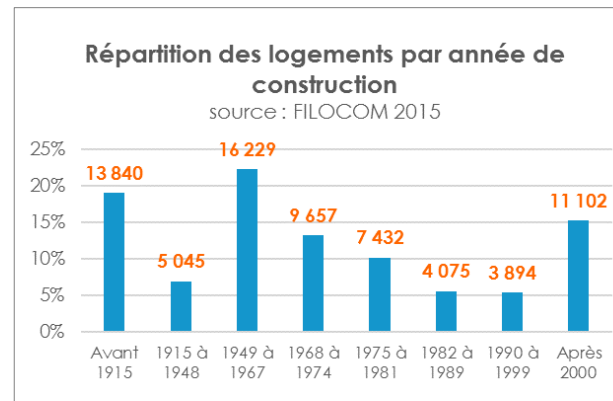
Le taux de logements individuels est très faible à Sochaux (17 % et 350 logements) et à Montbéliard (21 % et 2 862 logements). Les autres communes présentent un taux de logements individuels plus élevé (Audincourt : 41 %, Grand Charmont : 45 %, Pont-de-Roide : 48 %).

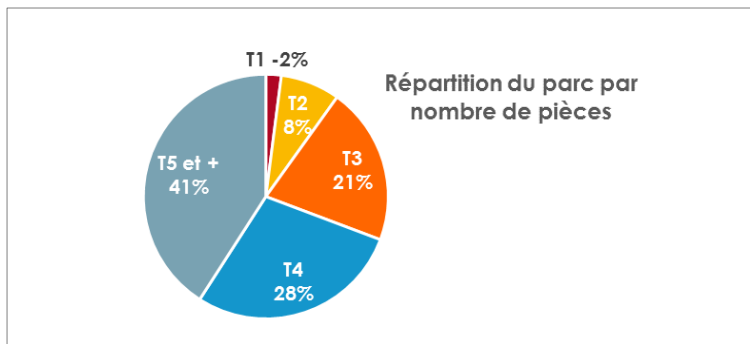


### La moitié des logements ont plus de 50 ans

48 % des logements ont été construits avant 1968 et 19 % des logements de l'agglomération datent d'avant 1915.

Après les années 2000 et avant la crise de 2008, la production a été importante sur le territoire, conduisant à la production de plus de 11 100 logements, soit 15 % de l'ensemble du parc de logements.





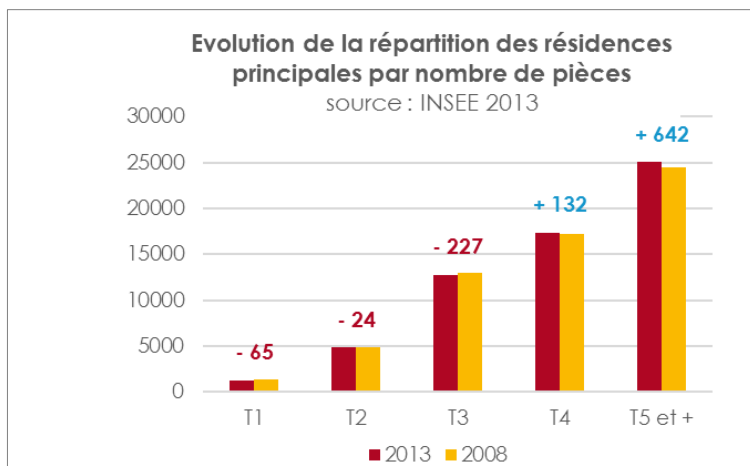
INSEE RP 2013

### Davantage de grandes typologies et une offre en petites typologies qui diminue

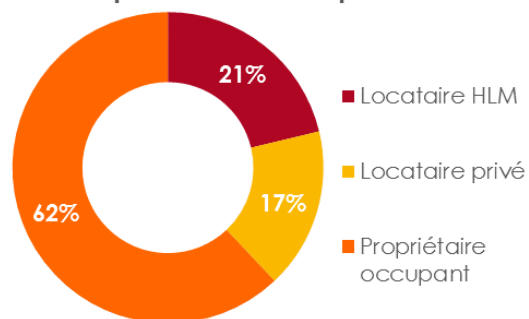
Au sein du périmètre élargi, 10 % des logements sont des petites typologies (T1 – T2), 21 % sont des T3 et 69 % sont de grands logements (T4 et +). Mais cette répartition n'est pas homogène sur les territoires : les EPCI ruraux présentant un taux de logements individuels plus élevé possèdent par conséquent des logements plus grands.

La CC de la Vallée de Rupt présente 90 % de grands logements, contre seulement 2% de T1 – T2. Les CC des Balcons de Lomont et des Trois Cantons présentent des caractéristiques similaires mais la CC du Pays de Pont-de-Roide possède un profil intermédiaire : 76 % de grands logements, contre 6 % de petits logements (dont 200 logements T2) et 17 % de T3. PMA 29, dont le statut est plus urbain, concentre l'essentiel des petits logements de l'EPCI élargi.

Entre 2008 et 2013, le développement du parc s'est orienté vers la construction de grandes typologies, puisque **774 logements T4 et plus supplémentaires** enrichissent le parc des résidences principales. A l'inverse, le parc des petites typologies ne s'est pas développé alors même qu'il participe au desserrement des ménages. Au contraire, les petites typologies sont moins nombreuses en 2013 qu'elles ne l'étaient en 2008.

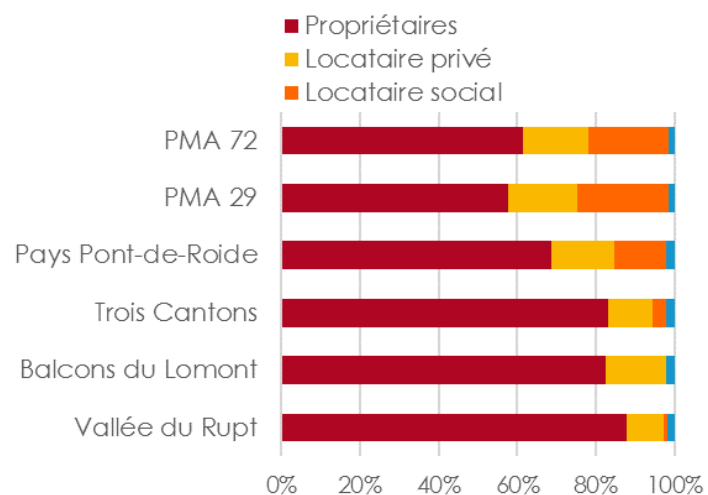


### Répartition des résidences principales par statut d'occupation



FILOCOM 2015

### Répartition des résidences principales par statut d'occupation et par territoire



INSEE RP 2013

### 62 % de propriétaires, d'après les données FILOCOM 2015

Ce taux est bien plus élevé dans les CC, où il dépasse 80 % (88 % dans la CC de la Vallée du Rupt). Au sein de la CC du Pays de Pont-de-Roide, les propriétaires occupent 69 % des résidences principales. Dans le périmètre de PMA 29, ce taux est de 58 % avec certaines spécificités : Sochaux ne présente que 33 % de propriétaires, Montbéliard en compte 41 %.

### 17 %, la part du locatif privé est faible et diminue

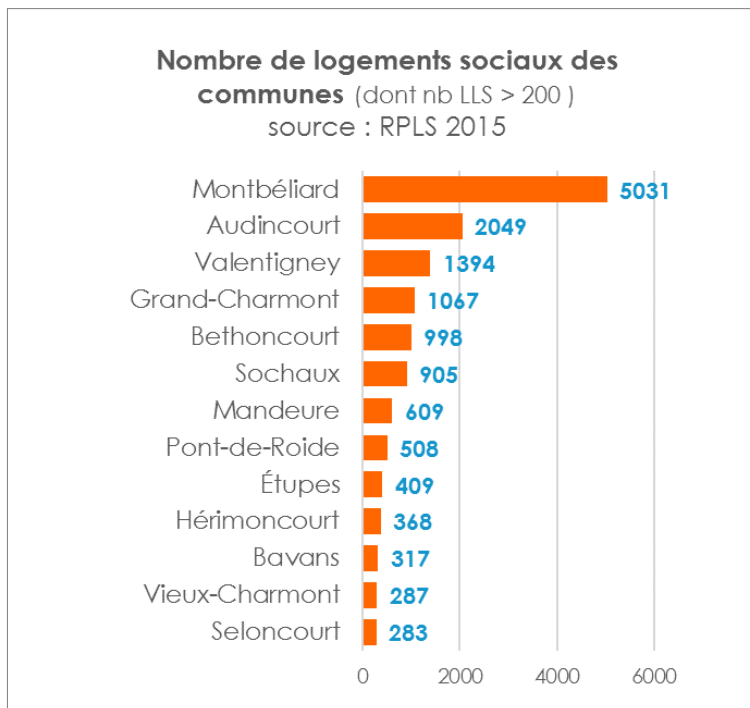
Environ **10 300 logements** sont en locatif libre sur le territoire de PMA 72, et 98 % de cette offre est localisée sur PMA 29 : sur Montbéliard (2 700 logements), Audincourt (1 200 logements), Valentigney (600 logements), Seloncourt (500 logements) et Sochaux (430 logements) notamment.

A l'échelle départementale, le taux de locatif privé atteint 25 %, tandis qu'il est de 27 % sur l'agglomération de Belfort.

Entre 2008 et 2013, alors que le nombre de propriétaires a augmenté de 2 points, le parc locatif privé **s'est réduit** : on compte **223 logements locatifs de moins** sur le territoire. Cette diminution a lieu essentiellement sur PMA 29 (- 268 logements), mais également sur la CC de Pont-de-Roide où les quelques créations de logements locatifs privés ne compensent pas la diminution de l'offre.

Sur PMA 29, les communes du cœur d'agglomération voient également leur offre locative privée diminuer : Montbéliard compte 200 logements de moins, Audincourt en perd 90, 70 à Valentigney, 60 à Hérimoncourt et 50 à Sochaux. Certaines communes, et notamment Grand Charmont enregistrent une progression de l'offre locative privée, mais celle-ci ne compense pas les pertes enregistrées sur les communes du cœur d'agglomération.

Cette baisse du nombre de logements locatifs privés peut s'expliquer par les difficultés de mises en location que rencontrent les propriétaires de logements peu attractifs. D'après les acteurs locaux de l'habitat, les propriétaires sont peu enclins à réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires à un regain d'attractivité de leurs logements. Par conséquent, nombre de logements locatifs, faute de locataires, deviennent vacants. Parallèlement, la faible production de logements neufs et d'investisseurs sur le territoire ne permet pas d'alimenter le stock de logements locatifs.



### 23 % de logements locatifs sociaux

D'après le RPLS 2015, le parc social se compose de **14 905 logements**, répartis sur 30 communes de l'agglomération. La ville de Montbéliard concentre 1/3 des logements sociaux de la nouvelle agglomération. Audincourt en rassemble 14 %, Valentigney 9 %.

#### Les typologies du parc social : essentiellement des appartements en T3/ T4

**9.3 % des logements du territoire sont des logements individuels**, essentiellement localisés à Montbéliard (285 lgts), Grand-Charmont (189 lgts), Audincourt (170 lgts), Bethoncourt (132 lgts), Sochaux (117 lgts).

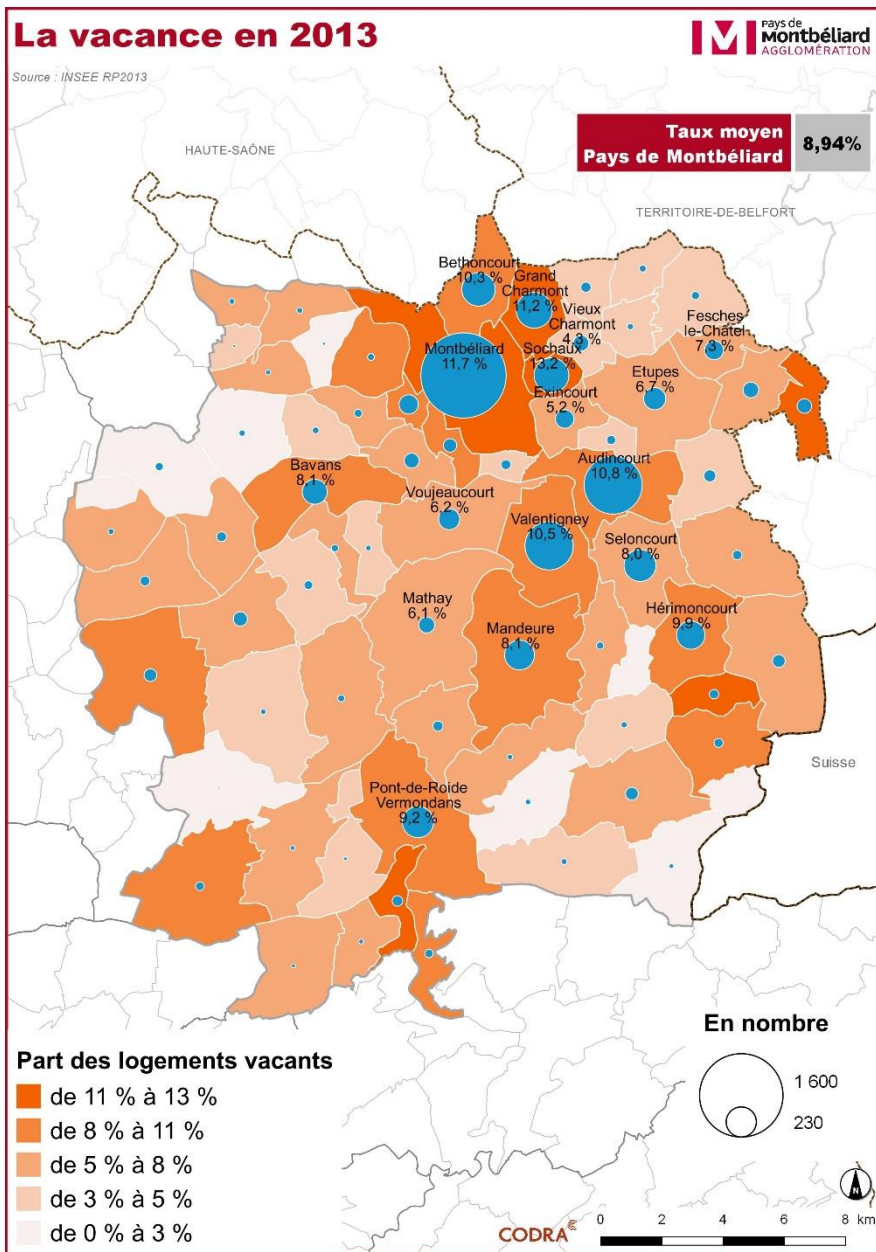
Le parc social est composé à 18 % de petites typologies (T1 - T2), 39 % de T3 et 42 % de grandes typologies (T4 et +). Les grandes typologies sont donc bien plus présentes dans l'offre sociale. Le développement récent du parc accentue ce déséquilibre : seuls 10 % des logements construits après 2010 sont des petites typologies.

#### La qualité énergétique des logements est plutôt mauvaise

42 % des logements ont une performance énergétique classe E, F ou G et sont par conséquent très énergivores. 45 % du parc de logements est classé D (performance énergétique moyenne) et seuls 13 % du parc dispose d'une bonne qualité énergétique (classe A, B ou C)<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Ces résultats sont à nuancer : les bailleurs sociaux précisent que la base RPLS n'est pas à jour des dernières interventions réalisées sur une partie du parc





## C. L'EMERGENCE DE LA VACANCE EST UN SIGNE DE DESAJUSTEMENT DU PARC DE LOGEMENT A LA DEMANDE

Pour l'INSEE, est considéré comme « logement vacant », un logement inoccupé au moment de l'enquête pour l'une des raisons suivantes : le logement est en cours de vente ou de mise en location, attente du règlement de succession, le logement est conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, le logement est vacant sans raisons précises. Pour les sources fiscales (FILOCOM), un « logement vacant » est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1er janvier et de ce fait non assujéti à la taxe d'habitation. C'est un impôt non déclaratif, aussi, un logement peut être classé « vacant » par erreur quant l'occupation n'a pas été vérifiée. Il convient de rappeler que ces fichiers peuvent aussi être biaisés par un manque d'actualisation des données (en particulier les données issues de la taxe foncière et de la taxe d'habitation).

### 8.94 % de logements vacants selon l'INSEE

En 2013, l'INSEE estime à **6 081** le nombre de logements vacants. 88 % de ces logements vacants sont localisés sur PMA 29 (qui concentre 83 % de l'ensemble des logements) : la concentration de logements vacants est donc plus importante sur les communes plus urbaines.

Lors de l'élaboration du diagnostic du PLH 2014 – 2019 la vacance était de 7 % au sein de PMA 29, soit une vacance proche de la norme : à savoir qu'un taux de vacance moyen permet d'assurer une bonne fluidité au sein du parc de logements.

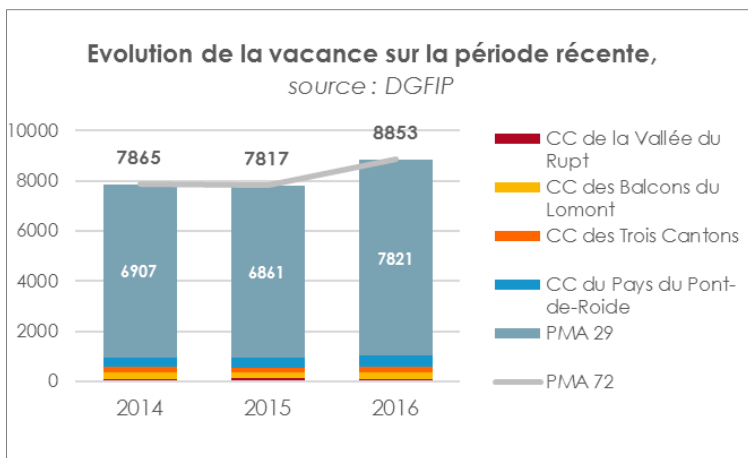
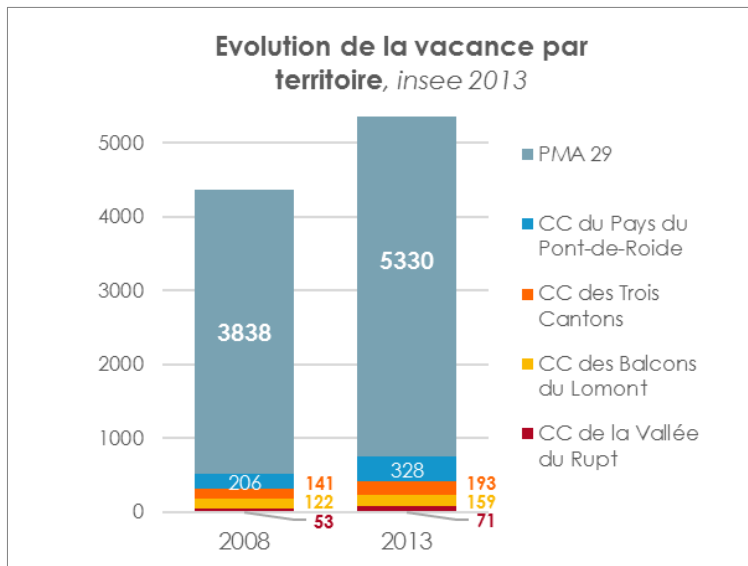
Mais la vacance « normale » de PMA en 2008 (7 %) atteint 8,94 % en 2013. **3 communes de PMA 29 concentrent la moitié des logements vacants** de l'ensemble de l'EPCI élargi : Montbéliard (1 600 lgts), Audincourt (750 lgts) et Valentigney (520 lgts). Au sein de ces trois communes, le taux de vacance est supérieur à 10.5 %. Il atteint 11.7 % à Montbéliard. La ville de Sochaux présente également un nombre important de logements vacants : 271, soit un taux de **13.2 %**. Comme observé dans le diagnostic de PLH, la vacance est concentrée dans les villes centres, notamment en cœur d'agglomération.

### Une hausse importante de la vacance

Entre 2008 et 2013 sur PMA 72, le nombre de logements vacants a augmenté de **1 720 logements**, soit 345 logements vacants supplémentaires chaque année. Alors que le taux de vacance était de 6.6 % en 2008, il a augmenté de **2.3 points en 5 ans**.

A l'échelle départementale, le taux de vacance est également en hausse, mais dans des proportions moindres (6.9 % en 2008 à 7.9 % en 2013, soit 5 600 logements supplémentaires).

La hausse est importante sur tous les territoires de l'EPCI élargi, mais surtout sur la CC du Pays du Pont-de-Roide et PMA 29. La ville de Sochaux présente une situation alarmante puisque son taux de vacance est passé de 8.4 % à 13.2 % entre 2008 et 2013.



### Evolution récente de la vacance, étude des données de la DGFiP 2014 - 2016

En 2016, les services de l'Etat comptabilisent 8 853 logements vacants. 80% de ces logements vacants sont des appartements, alors qu'ils représentent moins de la moitié du parc total. La vacance est donc fortement concentrée au sein du parc de logements collectifs. Entre 2014 et 2015, les fichiers de la DGFiP montrent une vacance stable entre 2014 et 2015, notamment sur PMA 29 (-40 lgts). Cette baisse de la vacance peut être le fait des démolitions engagées dans le cadre du PRNU.

Entre 2015 et 2016 la vacance s'est largement aggravée, passant de 7 800 à plus de 8 800 logements. Ces 1000 logements vacants supplémentaires sont situés au sein de PMA 29 essentiellement, bien que la vacance ait augmenté dans chacun des territoires. Montbéliard enregistre une hausse de 140 logements vacants dans l'année (plus de 100 logements sont des appartements). Valentigney (+116 lgts vacants), Audincourt (+106), Seloncourt (+100 lgts) et Sochaux (+80 lgts) voient également leur vacance augmenter considérablement dans l'année. Dans toutes ces communes, la hausse de la vacance concerne essentiellement le parc collectif.

### 20% des logements collectifs de PMA 72 sont vacants

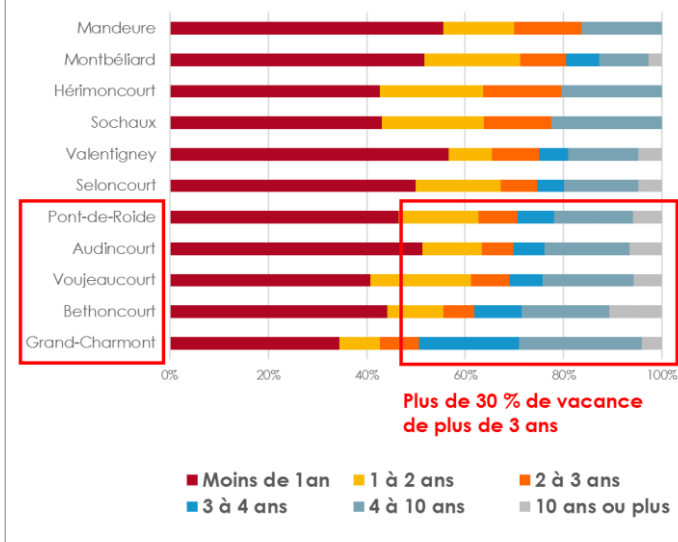
Les données disponibles sur l'ensemble du parc sont celles du recensement général de 2013 réalisé par l'INSEE. Pour les calculs suivants, les analyses croisent les données INSEE 2013 et le relevé de la vacance réalisé par les services de l'Etat en 2014, et non en 2016 afin que ne soient pas prises en compte les livraisons récentes, non comptabilisées dans le recensement INSEE 2013

Globalement, ce sont **20% des logements collectifs** qui sont vacants sur PMA 72. A l'échelle des territoires, ce taux est de près de 40 % dans la Vallée du Rupt, 28 % dans la CC des Balcons de Lomont, et d'environ 20 % sur la CC de Pont-de-Roide, des Trois Cantons et PMA 29.

La moitié des appartements vacants de l'agglomération élargie sont situés à Montbéliard (2 140 lgts), Audincourt (900 lgts), Valentigney (430 lgts) et Sochaux (420 lgts).

## Durée de vacance des principales communes touchées par la vacance

source : FILOCOM 2015



	Total logements vacants	Nombre de maisons vacantes	Nombre d'appartements vacants	Taux de vacance parmi les appartements
MONTBELIARD	2315	176	2139	20%
AUDINCOURT	1034	131	903	23%
VALENTIGNEY	531	100	431	18%
SOCHAUX	434	13	421	25%
GRAND-CHARMONT	308	31	277	20%
BETHONCOURT	272	46	226	19%
PONT-DE-ROIIDE	262	52	210	17%
MANDEURE	254	76	178	16%
HERIMONCOURT	227	48	179	22%
SELONCOURT	199	47	152	13%
VOUJEAUCOURT	155	40	115	26%
BAVANS	145	50	95	20%
FESCHES-LE-CHATEL	111	39	72	17%
EXINCOURT	100	41	59	23%
ETUPES	100	41	59	10%
VIEUX-CHARMONT	96	34	62	13%

## Logements vacants par typologie en 2014

Source : DGFIP 2014

## La moitié de la vacance est structurelle

On distingue deux types de vacance, la vacance conjoncturelle correspond classiquement à une vacance de moins de 1 an nécessaire à la fluidité dans le parc et à l'entretien des logements (travaux de mise aux normes, etc.). La vacance structurelle correspond, quant à elle, à une vacance supérieure à 3 ans et traduit une inadéquation entre le logement et la demande, ces logements sont dits « hors marché ». Il peut s'agir de logements obsolètes, de situations bloquées (blocage juridique dans le cas d'une transmission de bien), de vacance expectative (en attente de transmission à héritier).

D'après les données FILOCOM 2015, 49 % des logements sont vacants depuis moins d'un an. Pour près de 4 000 logements, il s'agit donc d'une vacance de courte durée, conjoncturelle. Cependant, pour 26 % des logements (~2 100 lgts), la vacance date désormais de plus de 3 ans.

Selon les communes, la durée de vacance diffère. Quelques communes sont dans une situation de vacance alarmante : Grand-Charmont a 8 % de logements vacants, dont la moitié sont vacants depuis plus de 3 ans (~150 lgts). Ces logements vacants de longue durée représentent 28 % des logements vacants à Bethoncourt (~100 lgts) et 30 % à Audincourt (335 lgts).

Sochaux a vu sa vacance augmenter fortement entre 2008 et 2013, mais ne présente pas de logements vacants depuis plus de 10 ans : sa vacance est plus récente.

## La vacance est importante dans le parc locatif privé

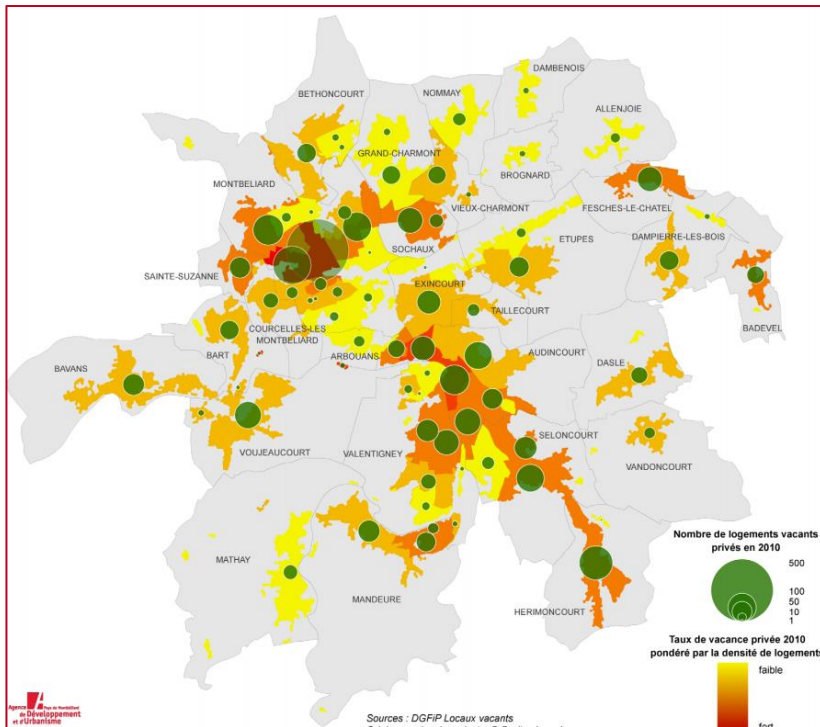
L'observatoire départemental de l'habitat du Doubs établit annuellement une note de conjoncture sur la vacance locative. A l'échelle du département, celle-ci est en baisse : la vacance dans le parc social est stable et la vacance du parc locatif est en baisse. Les professionnels de l'immobilier observent par ailleurs une reprise de la demande locative. Sur le périmètre de l'EPCI élargi, une baisse de la vacance locative dans le parc privé est également observable, bien que plus récente (mi - 2015). Cependant, les professionnels de l'immobilier, étant donné le contexte économique fragile, estiment que cette baisse n'est pas pérenne car l'offre reste bien supérieure à la demande. D'après l'ODH, la vacance est à **14.6%**<sup>8</sup> en avril 2015.

La vacance se polarise sur le parc collectif ancien.

<sup>8</sup> L'ODH réalise ses statistiques sur un échantillon de biens en gestion par les agences immobilières



## LE SYMPTOME DE LA VACANCE DEVIENT PREOCCUPANT DANS LES CENTRES ET NUIT A L'ATTRACTIVITE DE L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



Source : la vacance des logements sur le Pays de Montbéliard, ADU décembre 2011

L'augmentation de la vacance, qui traduit l'éviction de l'offre la moins adaptée à la demande, n'est pas automatiquement un problème en soi ; elle le devient néanmoins quand sa concentration sur une partie des centralités urbaines, voire secondaires génèrent des effets visibles de dévalorisation urbaine/patrimoniale et de fragilisation de leurs économies résidentielles.

En 2016, les services de l'Etat comptabilisent 8 853 logements vacants sur le territoire, soit près de 14.4 %. Un travail de terrain s'avèrerait nécessaire pour préciser cette donnée, souvent surestimée. Mais plus que le taux, c'est l'augmentation qui est préoccupante. Entre 2015 et 2016, près de 1 000 logements supplémentaires ont été comptabilisés.

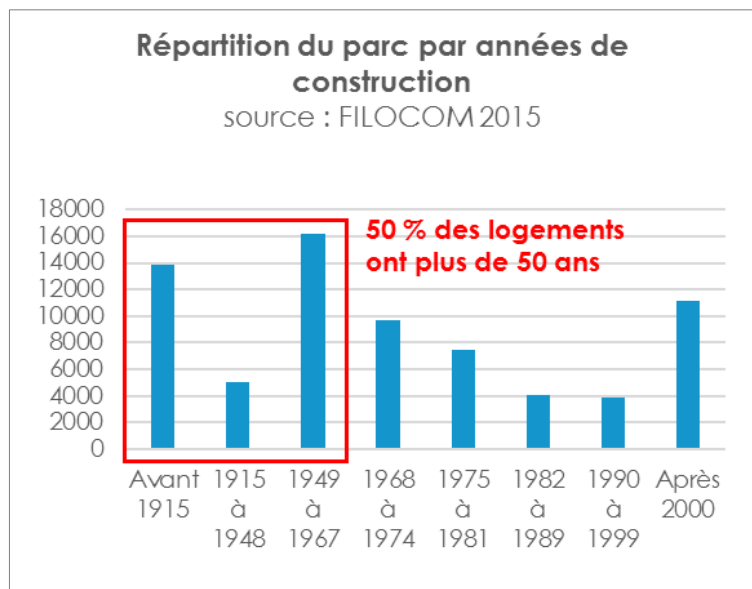
Près de 30 % des logements vacants du fichier des services de l'Etat sont situés à Montbéliard et au sein de la commune : 1 logement vacant sur 4 est dans l'hypercentre (plus de 600 logements vacants). Si l'on intègre les trois sections cadastrales situées au nord de l'hypercentre, alors le secteur concentre 40% de la vacance de Montbéliard.

L'essentiel des logements vacants de la ville centre sont des appartements. Les professionnels de l'immobilier ont confirmé qu'il s'agit d'appartements anciens. L'offre récente se commercialise bien, mais l'état du parc ancien justifie aisément la vacance de ces logements.

Parallèlement, l'augmentation de la vacance est également perceptible dans les lotissements des années 70. Ces logements se commercialisent difficilement et souffre de la concurrence d'une offre en neuf, plus recherchée par les ménages.

- 25% de la vacance de Montbéliard est concentrée sur le centre, essentiellement des appartements anciens, non réhabilités
- La vacance est également en augmentation dans les lotissements du péri-urbain

## D. UN PARC ANCIEN ET DES ENJEUX D'AMELIORATION



### 50 % du parc de logements a plus de 50 ans

À l'échelle de l'EPCI élargi, la moitié du parc de logements date d'avant 1967, et a dorénavant plus de 50 ans. La construction récente (après 2000) concerne tout de même 15 % des logements.

### 952 logements potentiellement indignes

Les données du PPPI (Parc Potentiellement Indigne) croisent les indicateurs de niveau de confort du parc (classement cadastral) et de revenus des ménages. On considère que la probabilité d'être en situation d'indignité est plus importante dans le parc de faible qualité initiale occupé par des ménages modestes.

Le parc privé potentiellement indigne classé en résidence principale catégorie 6, 7 ou 8 et occupé par des ménages précaires (aux revenus inférieurs à 70 % du seuil de pauvreté FILOCOM pour les logements catégorie 6 et inférieurs à 150 % du seuil pour les catégories 7 et 8) représente environ **952 logements** sur l'ensemble de l'EPCI élargi, soit environ **1.5 %** des résidences principales. Ce taux est plus faible que la moyenne départementale (1.8 %) et bien plus faible que le taux de la CA Belfortaine (3.1 %).

### 84 % du PPPI de PMA 72 se situe sur PMA 29

Audincourt est la commune qui concentre le plus de PPPI, 148 logements dont 88 sont des logements locatifs privés, 50 sont des logements occupés par leur propriétaire. La ville de Montbéliard concentre 85 logements potentiellement indignes, l'essentiel étant également concentré sur le parc locatif privé.



## LE RENOUVELLEMENT URBAIN S'ENGAGE SUR LE TEMPS DU PLH

### A. LE NOUVEAU PROGRAMME NATIONAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Retenus au titre de la nouvelle géographie prioritaire, deux quartiers font l'objet d'un programme de renouvellement urbain : Petite Hollande situé à Montbéliard est projet d'intérêt national et les Gravieres-Environnes à Sochaux est projet d'intérêt régional.

Le Protocole de Préfiguration signé en juin 2017 prévoyait la réalisation d'un ensemble d'études, concernant notamment l'habitat : l'étude de stratégie habitat, l'étude sur le fonctionnement du parc social, l'étude de peuplement et mise en œuvre de la réforme des attributions, l'étude de diversification et l'étude sur le fonctionnement des copropriétés sur les QPV.

- Les conclusions de l'étude de stratégie habitat ont conduit à la nécessité d'une intervention lourde sur le parc, afin d'engager un véritable resserrement et une modernisation de l'offre :  
Les objectifs annuels à l'échelle communautaire sont de l'ordre de 400 logements à produire (en neuf et dans l'existant) et 276 démolitions à réaliser. Le NPNRU contribue en grande partie à la réalisation de ces objectifs ambitieux, permettant ainsi la remise en tension de l'offre de logements et l'amélioration globale de sa qualité.
- La définition d'une stratégie intercommunale des attributions, formalisée dans la Convention Intercommunale des Attributions (CIA) a mis en évidence la concentration des situations de fragilité des quartiers, et définit des objectifs d'attributions conformes aux attentes réglementaires. Une charte de relogement sera réalisée, avec pour objectif de permettre une trajectoire résidentielle « choisie et positive » pour les ménages.
- L'étude relative à la situation des copropriétés privées a permis d'affirmer qu'aucune copropriété (63 copropriétés sur les deux quartiers, soit 2092 logements, au 2/3 à Petite Hollande) n'était en situation de difficultés graves. En conséquence, PMA s'est orienté vers l'engagement d'un Programme Opérationnel de Prévention et

### PETITE HOLLANDE - NPNRU

DÉMOLITIONS	285
RECONSTITUTION SUR SITE	33
RECONSTITUTION HORS SITE	17
RÉSIDENTIALISATIONS	212
RÉHABILITATIONS	643
ACCESSION	17

Source : maquette financière version - octobre 2018

d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC) sur les 7 QPV de l'agglomération, à partir de 2019. Un accompagnement spécifique des copropriétés situées à Petite Hollande permettra de définir un parcours de rénovation énergétique et patrimonial.

- La stratégie de diversification a pour objectif d'amorcer une première phase « raisonnable » de petites opérations sur des sites ciblées, privilégiant les secteurs prioritaires du projet : en cœur de quartier et aux Hexagones. Néolia s'est déjà positionné sur deux des sites, proposant la réalisation de 17 logements en accession sociale. Un foncier a été réservé pour une intervention d'Action Logement.

▪ 2 614 DEMANDES EN 2016

▪ 1 781 ATTRIBUTIONS EN 2016

*Taux de pression à 1.5  
demandes pour une attribution*

⇒ *Les marges de manœuvre  
pour rétablir des équilibres  
sont de ce fait très faibles*

## B. LES EQUILIBRES DE PEUPEMENT SONT A TRAVAILLER AU SEIN DU PARC LOCATIF SOCIAL

Les évolutions réglementaires introduites par la loi Egalité et Citoyenneté positionne PMA en tant que chef de file des politiques d'attribution. PMA est désormais en charge de la définition et de l'animation d'une stratégie de peuplement et d'attributions au sein du parc locatif social.

Installée en 2016, la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) a déjà adopté un Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information du Demandeur (PPGDID). Le document adopté en juin 2017 présente les mesures prises en matière de gestion partagée de la demande, d'accès à l'information des demandeurs, de traitement des demandes spécifiques et de suivi-évaluation du dispositif de gestion de la demande.

Pays de Montbéliard Agglomération construit et renforce le réseau des Services d'Information et d'accueil des demandeurs de logement social (SIAD) grâce à l'appui duquel elle souhaite mettre en œuvre sa politique de peuplement. Celle-ci sera de plus relayée par des partenaires déjà fortement engagés au côtés de l'Agglomération. PMA propose d'animer ce réseau et d'accompagner les bailleurs sociaux par la mise à disposition des analyses partagées (observatoires du peuplement) et l'organisation de rencontres régulières dédiées à cette thématique.

La CIL a ensuite engagé l'élaboration de la Convention Intercommunale des Attributions (CIA). Au préalable, un diagnostic territorialisé du peuplement et de l'état du bâti a été réalisé :

- Un déséquilibre territorial marqué dans la répartition de l'offre locative sociale : composé de 23 % de logements locatifs sociaux, soit 14 200 logements (RPLS 2016), le parc est essentiellement concentré sur les communes urbaines et des quartiers retenus au titre de la nouvelle géographie prioritaire (48 % du parc),
- 7 quartiers prioritaires (QPV) regroupent 19 440 habitants (14 % de la population de PMA), 4 quartiers de veille sortis de géographie prioritaire mais intégré aux réflexions relatives aux stratégies de peuplement,
- Une partie du parc privé des quartiers joue un rôle de parc social de fait,
- Une très faible pression locative sociale : 1.5 demandes pour une attribution, le potentiel de renouvellement de la population est faible,
- Une demande récente, inférieure à 1 an dans 74 % des cas,
- Une grande fragilité des demandeurs : à 75 % sous les plafonds PLAI.

- **SEUIL DU 1ER QUARTILE : 7 800 € / AN PAR UC : 650 €/mois pour une personne seule**

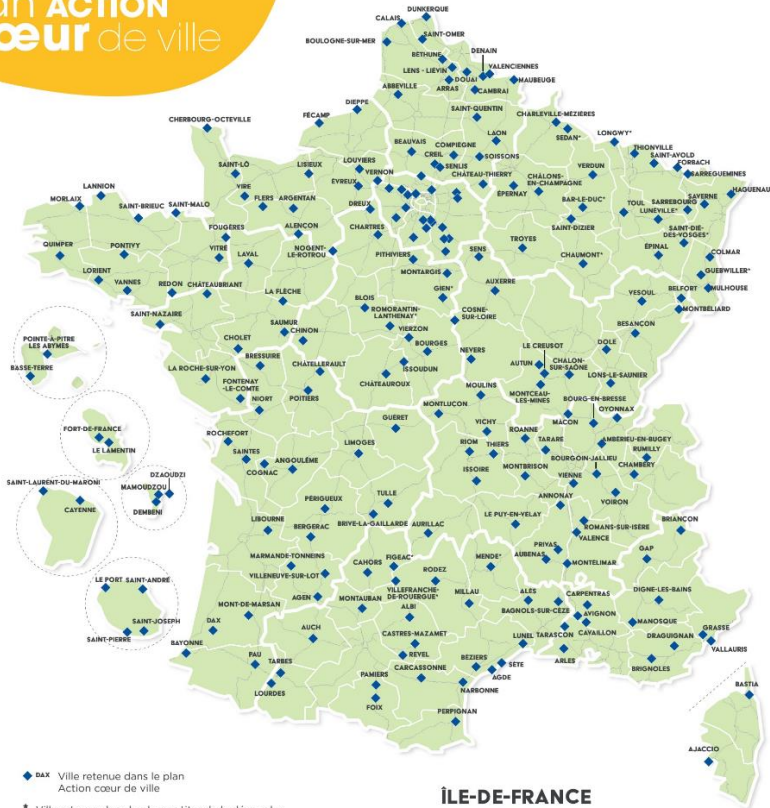
### La CIA fixe des objectifs d'attribution

Pour renforcer la mixité sociale par les attributions, le législateur impose le respect de quotas et la prise d'orientations relatives aux attributions :

1. Dans les territoires hors QPV : 25 % des attributions suivies de baux signés sont désormais réservées aux plus pauvres, s'assurant ainsi que leur accès au parc locatif social en dehors des quartiers prioritaires est équitable.
  - En 2016, **19 %** des attributions hors QPV sont réalisées auprès de ménages du 1er quartile
  - La CIA fixe à **25 % le taux d'attributions à réaliser en dehors des 7 QPV** à des ménages du 1<sup>er</sup> quartile. Une attention particulière sera portée quant aux 4 quartiers de veille active.
  - La CIA de PMA vise à privilégier l'accueil des ménages précaires dans les communes attractives, tout en étant vigilant sur les caractéristiques socio-démographiques des populations locales, notamment concernant les éventuelles fragilités au sein du parc locatif privé.
2. Dans les quartiers prioritaires : à défaut d'orientations définies par la CIL, 50 % des attributions (sans qu'elles soient nécessairement suivies de baux signés) sont désormais réservées aux ménages les moins pauvres (quartile 2 à 4 des demandeurs de logements sociaux). Cette orientation a vocation à limiter l'accueil des plus modestes dans les quartiers les plus pauvres et à œuvrer pour un rééquilibrage « par le haut » du peuplement des quartiers prioritaires.
  - La CIA de PMA **limite à 50 % les attributions réalisées auprès des ménages du 1er quartile** en QPV et au sein des 4 quartiers de veille active
  - La CIA fixe pour objectif de viser une réelle mixité sociale dans les quartiers à l'échelle des résidences, grâce à des actions de valorisation de l'image des quartiers et par la diversification de l'habitat.
3. Les différents réservataires de logements sociaux (Collectivités, Bailleurs, Action Logement) sont désormais également responsabilisés dans l'accueil des ménages relevant du DALO et des ménages dits prioritaires : 25 % des attributions réalisées sur leur contingent y seront dédiées. L'accueil des plus démunis n'est plus seulement l'objet du contingent préfectoral.
  - En 2016, la tension sur l'accès au parc des ménages « prioritaires » est faible avec **13 DALO**. Entre 2014 et 2016, 202 ménages prioritaires se sont vu attribuer un logement au titre de l'Accord Collectif Départemental.
  - La CIA s'attache à **respecter les objectifs fixés dans l'accord collectif départemental du Doubs**
4. Les partenaires doivent s'accorder sur la stratégie de relogement des ménages issus du renouvellement urbain
  - La CIA précise qu'au moins **25 % des attributions aux ménages issus du relogement** seront réalisées hors des quartiers fragiles et le **maintien du taux d'effort** sera systématiquement recherché



222 villes  
bénéficiaires  
du plan ACTION  
cœur de ville



◆ DAX Ville retenue dans le plan Action cœur de ville

\* Ville retenue dans le plan au titre de la démarche « Expérimentation ville patrimoniale »

ILE-DE-FRANCE



### C. LE DISPOSITIF ACTION CŒUR DE VILLE EST DEPLOYE SUR LE CENTRE DE MONTBELIARD

Dans le cadre d'une convention pluriannuelle Action Cœur de Ville, la commune de Montbéliard, PMA, l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations, le groupe Action Logement et l'ANAH s'engagent à travailler collectivement à l'amélioration de l'attractivité et du rayonnement du centre-ville de Montbéliard. En 2016, une étude de développement du centre-ville a défini la stratégie à déployer pour permettre le renouvellement de l'attractivité du centre.

En matière d'habitat, le marché du logement particulièrement détendu dans le centre génère une vacance de l'ordre de 20 % des logements (selon l'étude ADU). L'un des enjeux du programme Action Cœur de Ville est le renouvellement de l'attractivité résidentielle et cet objectif est décliné dans la stratégie portée par la ville de Montbéliard qui a proposé dès 2016 un programme d'actions : **une étude pré-opérationnelle de mise en place d'une OPAH centre-ville sera engagée début 2019.**

Dans le cadre d'Action Cœur de Ville, les partenaires se sont nationalement engagés sur les orientations suivantes :

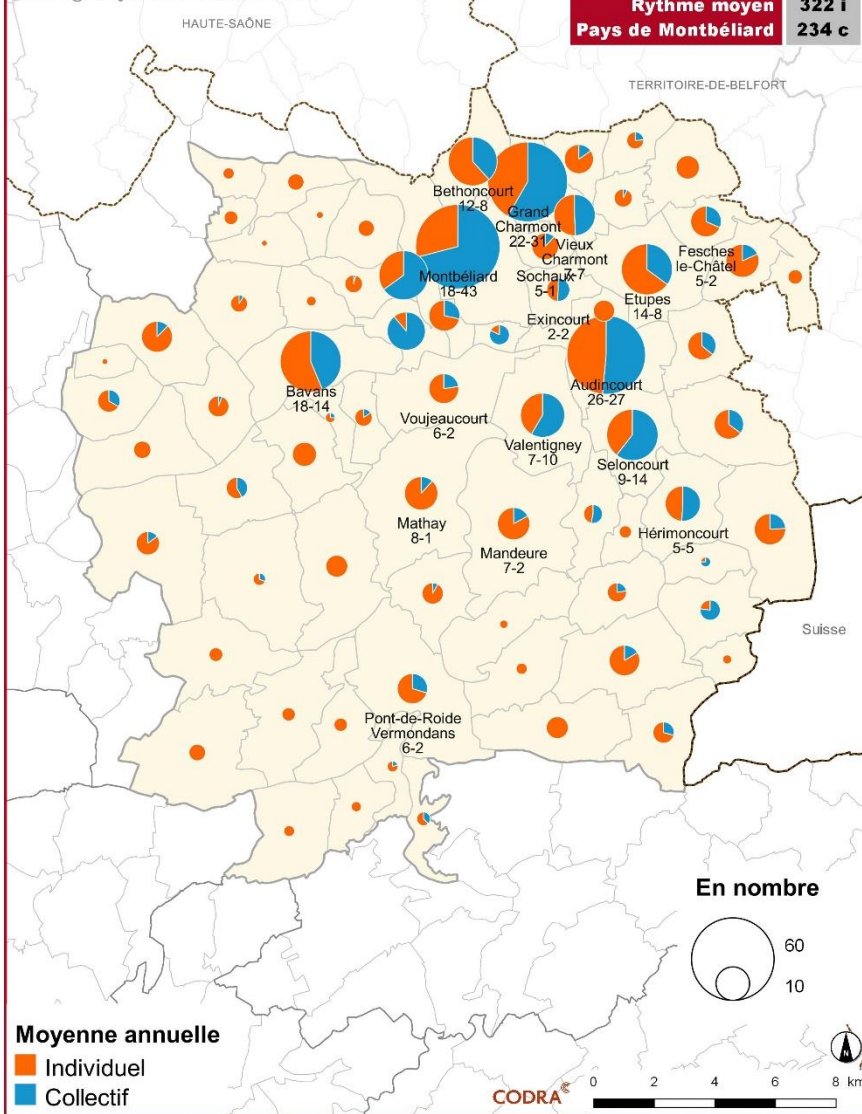
- Action Logement finance la rénovation immobilière des centres et le renouvellement de l'offre locative, afin de répondre à la demande des salariés et jeunes actifs mobiles, mais aussi aux besoins des entreprises. Également, Action Logement doit contribuer à la mixité sociale et à la politique de rénovation énergétique du parc ancien. Pour y parvenir, Action Logement pourra financer les opérateurs de logements sociaux ou les investisseurs privés sur des opérations stratégiques.
- La Caisse des Dépôts finance sous la forme d'un Prêt Rénovation Urbaine Action Cœur de Ville les opérations incluses dans le périmètre des futures Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT).

En amont du programme Action Cœur de Ville, la ville de Montbéliard, et PMA ont engagé une campagne de ravalement des façades d'immeubles (juin 2017), en complément des aides de droit commun existant déjà sur les autres rues du centre-ville (une aide incitative et complémentaire de l'aide communautaire est déployée par Montbéliard), assortie à un plan de polychromie des rues.

## La construction neuve entre 2005 et 2014



Source : Sit@del2 logements commencés de 2005 à 2014



## LES MARCHÉS DE L'HABITAT SE SONT PLUS OU MOINS ADAPTÉS EN L'ABSENCE DE REGULATION

### A. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SE RAPPROCHE DU NIVEAU REEL DES BESOINS

Les données de Sit@del2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques. Les données disponibles sont celles du nombre de logements autorisés d'une part et du nombre de logements commencés d'autre part. Il est à noter qu'un logement autorisé n'est pas nécessairement commencé dans la même année.

### 1. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A TRES NETTEMENT DIMINUE

#### Un rythme de construction discontinu et un décrochage de la construction

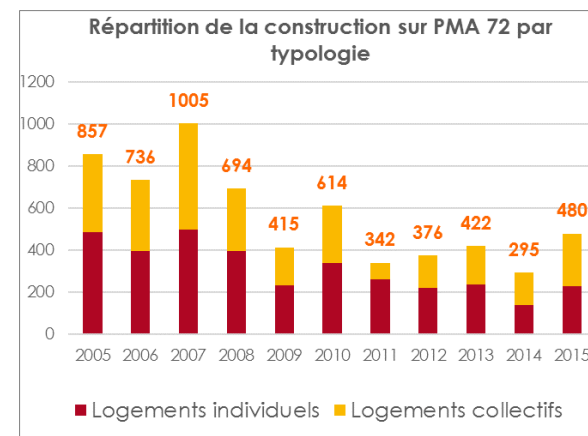
Entre 2005 et 2015, la construction moyenne est de 567 logements par an. Seulement, la production a été très irrégulière et impactée par la crise de 2008. Entre 2005 et 2008, le niveau de production moyen est de 823 tandis qu'il est de **420** entre 2009 et 2015. Bien que la construction soit dorénavant resserrée, la part de la production collective reste stable, représentant 45 % de la production totale.

#### 55 % de la production se fait en individuel

Entre 2005 et 2014, 55 % de la construction a donné lieu à la création de logements individuels. Cette répartition 55 / 45 % est plutôt stable chaque année.

Au sein de PMA 29, le taux de construction de logements individuels est de 49 %. En cœur d'agglomération, il est de 39 %.

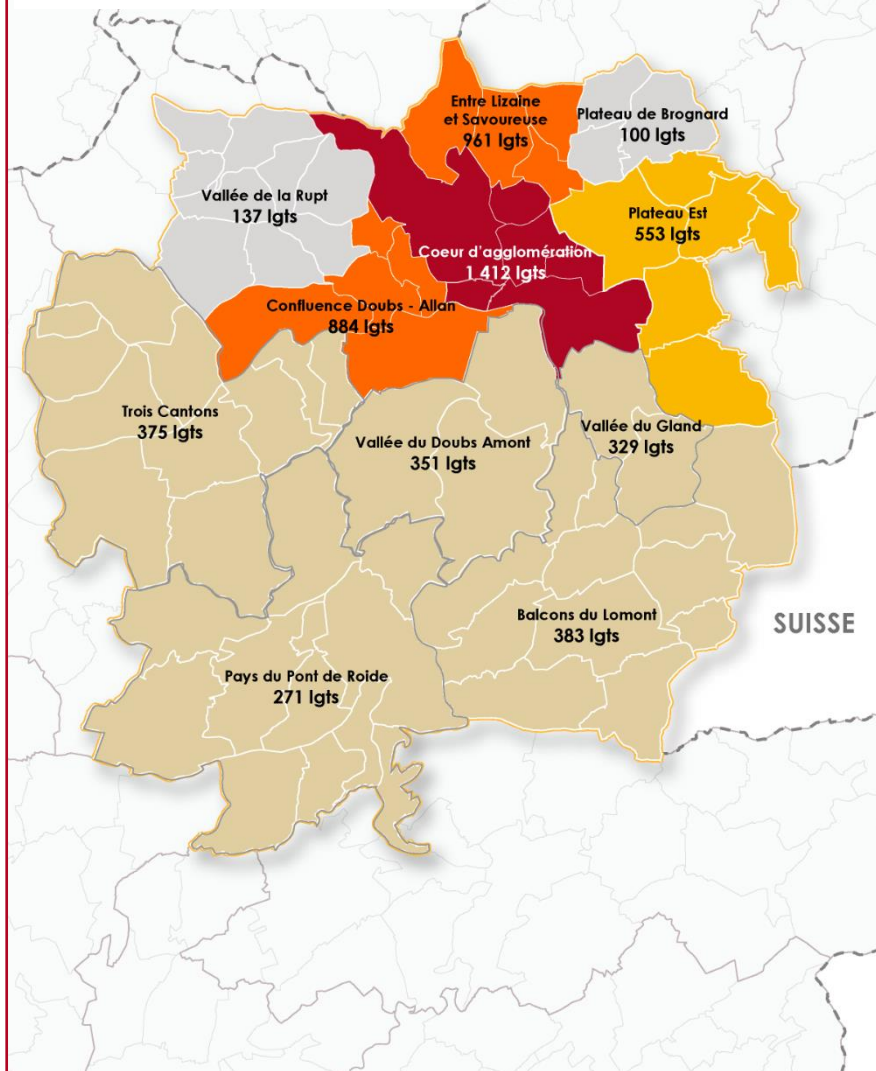
Globalement, la baisse de la construction a des impacts aussi bien sur la production individuelle que collective.





## La construction neuve par secteur entre 2005 et 2014

Source : Sit@dél logements commencés 2005 à 2014



On note cependant que les territoires ruraux ont produit entre 2005 et 2008 quelques logements collectifs qu'ils n'ont plus produit sur la période suivante (2009 – 2014). En 2014, la production de collectifs est portée essentiellement par Montbéliard, qui produit 105 des 154 logements. Mais sur les années précédentes, ce sont les secteurs du cœur d'agglomération, de Confluence Doubs – Allan et Entre Lizaine et Savoureuse qui portent l'essentiel de la production.

### Le niveau de production est désormais bas, aussi bien sur les communes urbaines que dans les territoires plus ruraux

Au sein de PMA 29, des découpages géographiques ont été réalisés, sur lesquels des objectifs de production ont été définis dans le cadre du PLH 2014 – 2019. Au global, la construction est relativement concentrée sur les secteurs du cœur d'agglomération, entre Lizaine et Savoureuse et Confluence Doubs-Allan. Les 15 communes qui les composent totalisent 57 % de la construction sur les 10 dernières années. Sur les 5 communes constituant le secteur nommé « cœur d'agglomération » dans le PLH, la construction a fortement ralenti, passant de 221 lgts/an entre 2005 – 2008 à 88 lgts/an entre 2018 et 2014.

### Une concurrence avec le périurbain et entre les territoires urbains

Malgré un rythme de construction variable selon les années, on remarque que la répartition de la construction entre PMA 29 et les communes qui rejoignent l'agglomération est globalement la même sur les 10 dernières années : PMA 29 concentre **80 %** de la construction. La périurbanisation hors PMA 29 est donc **stable** sur les 10 dernières années.

Par contre, la part de la construction est très variable entre les territoires internes à PMA 29 définis dans le PLH. Si celui-ci préconise de concentrer la construction dans le cœur d'agglomération, on remarque que jusqu'à présent les villes urbaines du cœur d'agglomération ont un rythme de construction très variable : représentant de 13 à 43 % de la construction totale de PMA 72 selon les années.

Mais si l'on observe la construction non plus à l'échelle du cœur d'agglomération mais de l'ensemble constitué du secteur Confluence Doubs-Allan, Entre Lizaine et Savoureuse et Cœur d'agglomération, alors la part annuelle de la construction est stable (~57%).

- **En réalité, dans un système urbain peu lisible (manque de hiérarchie dans la trame urbaine), il s'avère que le « cœur d'agglomération » n'est pas constitué des 6 communes définies dans le PLH, mais plutôt d'un ensemble plus étendu de 15 communes au sein desquelles les logiques de marchés s'annulent, se concurrencent et se compensent.**

	Rythme 2009 - 2014	Indice de construction
CC de la Vallée du Rupt	14	4,25
CC des Balcons du Lomont	25	4,17
CC des Trois Cantons	30	3,86
CC du Pays du Pont-de-Roide	18	2,22
Cœur d'Agglomération	88	<b>1,75</b>
Confluence Doubs - Allan	62	<b>5,44</b>
Entre Lizaine et Savoureuse	77	<b>5,08</b>
Plateau de Brognard	5	2,67
Plateau Est	40	3,91
Vallée du Doubs Amont	25	<b>1,36</b>
Vallée du Gland	27	2,70
PMA 29	324	2,76
<b>PMA 72</b>	<b>411</b>	<b>2,88</b>

➤ Ce système étendu de centre urbain a pour conséquence la fragilisation des centres-villes, et notamment celui de Montbéliard. Face à une concurrence accrue entre communes urbaines, la commune-centre peine à affirmer son attractivité : les investisseurs susceptibles de renouveler le patrimoine montbéliardais s'éparpillent sur les communes limitrophes.

Au sein de la CAB, la concentration de la construction est bien plus forte sur la ville-centre, globalement Belfort concentre 32 % des logements autorisés tandis que Montbéliard en concentre **14 %**.

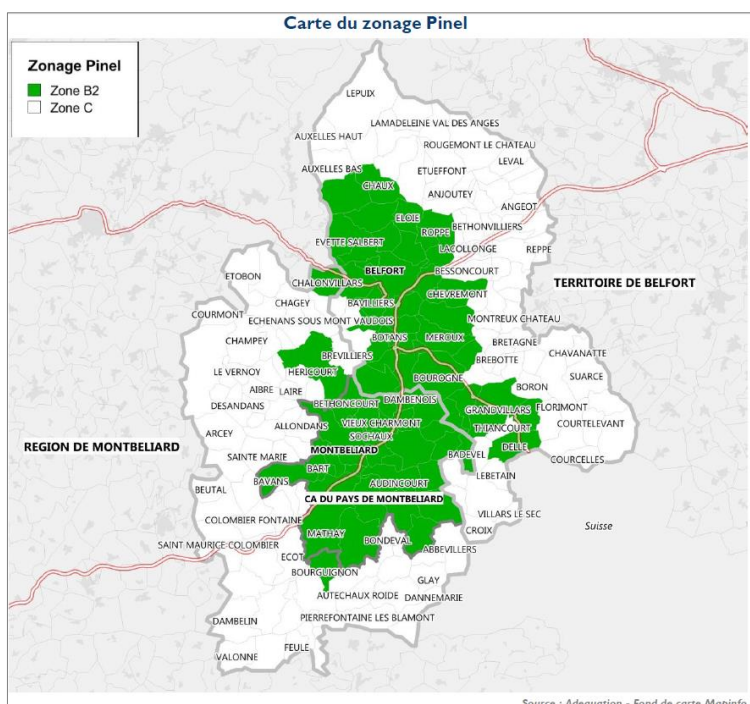
### Un indice de construction très faible sur la période récente

L'indice de construction calculé ici correspond au volume de logements produits sur la période 2009-2014, rapporté au nombre d'habitants recensés en début de période

Au global, l'indice de construction est de 2.88 sur PMA 72 : il est très faible. Cependant, certains territoires, à l'image de Confluence Doubs – Allan et Entre Lizaine et Savoureuse ont un indice de construction relativement élevé, à plus de 5 points. Ces territoires sont très dynamiques. A l'inverse, le Cœur d'agglomération présente un indice de construction de 1.75.

Le territoire est situé pour partie en zone B2 (PMA 29 et Bourguignon), le reste des communes est localisé en zone C. L'Observatoire de l'Habitat précise dans son focus 2016 sur l'impact du zonage sur les dynamiques territoriales que l'écart de l'indice de construction est fort entre les communes appartenant en zone B2 et B1<sup>9</sup>. En moyenne, les communes situées en zone B2 ont un indice de construction de 3,8 tandis qu'il est de 5.3 en zone B1<sup>10</sup>. En zone C, les communes ont un indice de construction moyen de 2,8. En comparaison de ces données nationales :

- Hormis Pont-de-Roide, les CC qui rejoignent l'agglomération et sont situées en zone C ont une dynamique de construction importante au regard de la moyenne nationale
- A l'inverse, la construction en cœur d'agglomération est très faible
- La construction au sein des secteurs Confluence Doubs – Allan et Entre Lizaine et Savoureuse est importante, supérieure à ce qu'elle est en moyenne en zone B1

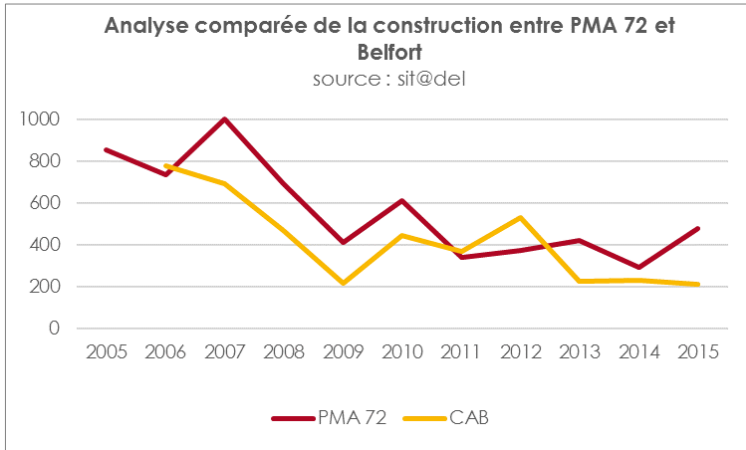


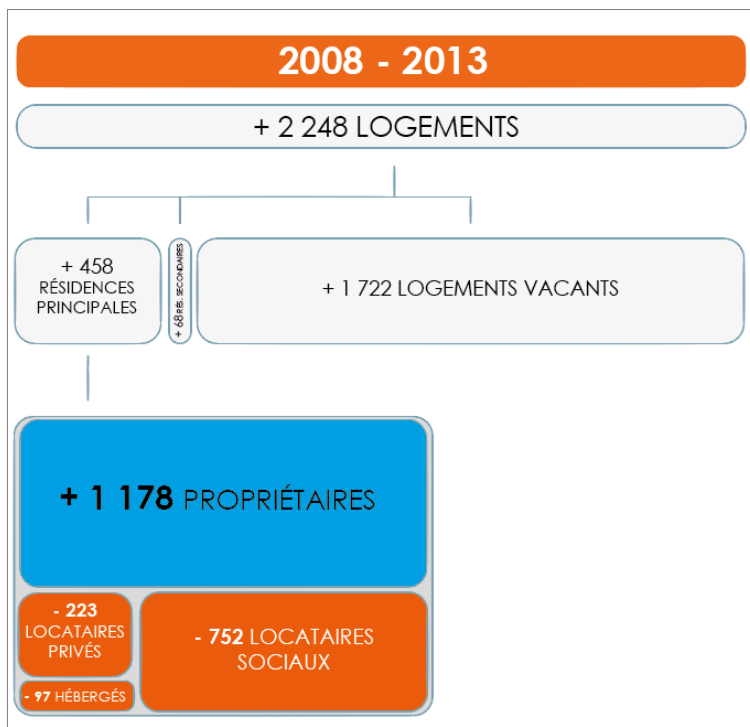
Source : étude Adéquation 2015

<sup>9</sup> Etude réalisée sur un panel de 528 communes, réparties sur 272 EPCI hors métropoles et considérant les données Sit@del 2008 / 2012, 157 communes étudiées en zone B1, 124 en zone B2 et 41 en zone C. **42**

### Une production contra cyclique à celle de Belfort ?

Avant 2009, la courbe de la construction est similaire entre les deux agglomérations, mais à partir de 2011, le marché est plus contraint et la construction s'affaïsse. On observe alors des tendances concurrentielles : lorsque la CAB présente un pic de production, PMA 72 construit peu, lorsque la construction à PMA 72 s'améliore la construction au sein de la CAB diminue. Etant donné la proximité des marchés et leur localisation au sein d'une même zone de défiscalisation (B2), les deux marchés sont concurrents. Mais le territoire reste peu attractif : la démographie est morose et promoteurs et banques sont peu enclins à investir sur ce territoire en déprise. Les opérations sont donc peu nombreuses et successives.





## 2. LA RELATIVE SURPRODUCTION DE LA FIN DES ANNEES 2000 A ALIMENTE LA VACANCE

Le parc de logements se décompose en trois catégories : les logements occupés à l'année (résidences principales), les logements occupés temporairement (résidences secondaires) et les logements non occupés (vacants). Entre 2008 et 2013, le parc de logement s'est enrichi de 2 248 logements. Ces logements supplémentaires sont essentiellement le résultat de la production neuve (2 863 logements construits entre 2008 et 2013) auxquels sont soustraits les logements démolis (dans le cadre de l'ANRU notamment).

Les logements neufs, construits entre 2008 et 2013 sont, pour la plupart, devenus des résidences principales : ils sont occupés à l'année. Mais ces **2 248 logements supplémentaires n'ont pas conduit à une augmentation de 2 248 résidences principales**. Au total, le parc des résidences principales n'a augmenté que de 458 logements : ce sont les logements vacants qui sont bien plus nombreux en 2013 : + 1 722 logements vacants.

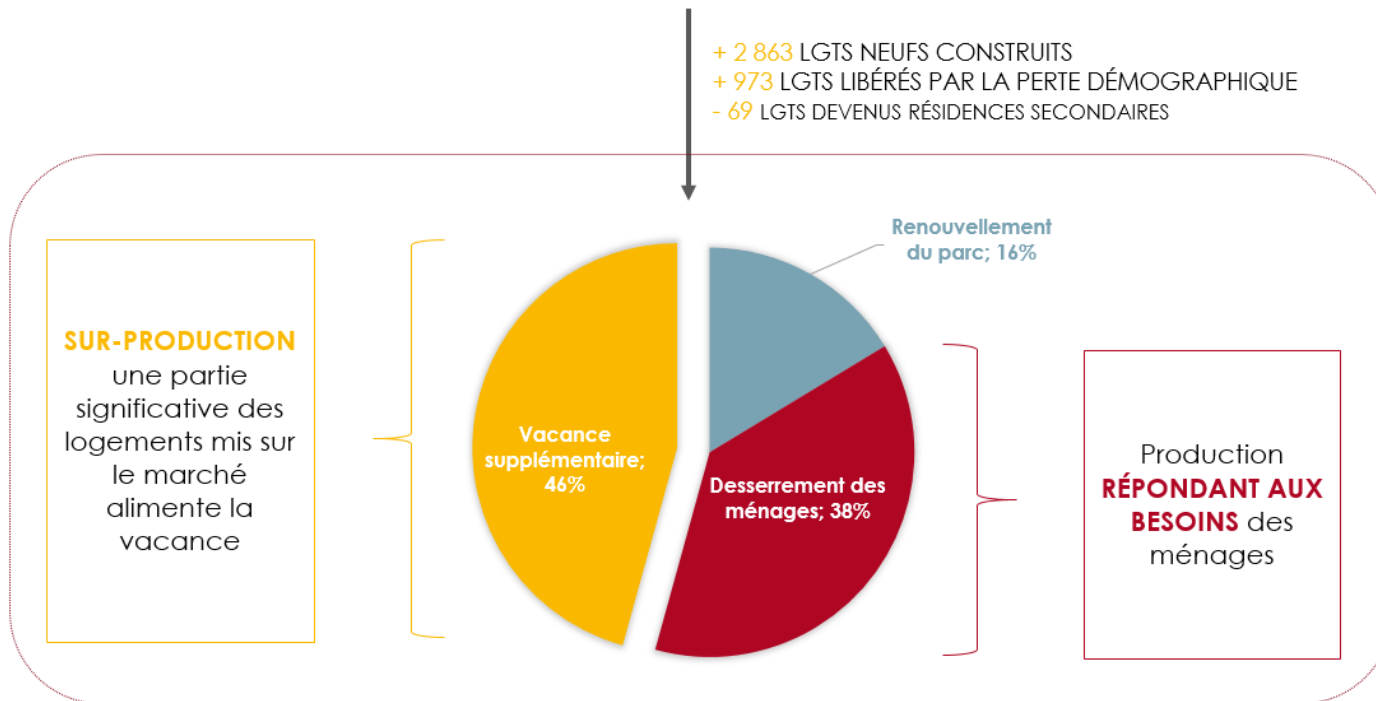
➤ **Par conséquent, la production nouvelle a alimenté la vacance**

Ce constat illustre le **phénomène d'éviction** des produits anciens au profit des produits neufs : le parc le plus attractif est occupé, tandis que les logements les moins attractifs sont progressivement exclus du marché immobilier.

Par ailleurs, dans le cadre d'un marché détendu et d'un territoire en déprise démographique, la production neuve n'est pas seule à alimenter le marché : les ménages qui quittent le territoire libèrent un logement. Par conséquent, entre 2008 et 2013, ce sont, au total, 3 767 logements qui ont été mis sur le marché (2 863 logements neufs, 973 logements libérés par les ménages qui ont quitté le territoire et 69 résidences secondaires qui ont changé de statut (devenues logements vacants ou résidences principales).

➤ **Une partie des logements mis en marché, en production neuve notamment, est le résultat d'un renouvellement du parc : il s'agit de logements construits pour compenser les démolitions. C'est le cas notamment des logements en reconstitution sur les programmes de renouvellement urbain portés par l'ANRU.**

### 3 767 LOGEMENTS MIS SUR LE MARCHÉ ENTRE 2008 ET 2013



Source : Réalisation CODRA, données INSEE et sit@del

#### L'analyse rétrospective des logements mis en marché

Sur 2008 – 2013, **16 %** des logements mis en marché ont permis le renouvellement du parc. Ce renouvellement a concerné une centaine de logements par an.

Une autre partie des logements permet le desserrement des ménages : du fait des évolutions sociétales (décohabitation, divorces, vieillissement), les besoins en logement sont plus importants qu'auparavant.

Sur 2008 – 2013, **38 %** des logements mis en marché ont répondu au desserrement des ménages. Ce desserrement a nécessité 240 logements/an (selon la méthode classique d'évaluation des besoins).

#### L'analyse rétrospective des besoins en logements sur la période 2008 à 2013 montre que :

- Les besoins en desserrement et en renouvellement ont été couverts par la mise en marché d'environ 340 logements
- 46 % des logements mis en marché ont alimenté la vacance.

#### 👉 L'enjeu est celui de la régulation de l'offre neuve

Les besoins en logements ont été couverts par la mise en marché de 340 logements par an. Le départ des ménages a entraîné la libération d'environ 200 logements par an. Par conséquent, les besoins quantitatifs de production neuve sur la période 2008 – 2013 étaient de 140 logements par an, hors renouvellement.





### 3. SUR-PRODUCTION OU RENOUELEMENT DE FAIT ?

#### Les besoins des ménages s'expriment aussi qualitativement

Bien que les besoins quantitatifs de production soient limités, notamment du fait de la déprise démographique, **des besoins qualitatifs persistent**. L'offre résidentielle sur le territoire de Montbéliard est ancienne, 50 % des logements ont plus de 50 ans et nombre d'entre eux ne répondent plus aux aspirations des ménages, qui ont évolué et concernent notamment :

- Les formes urbaines
- Les surfaces des logements
- Les espaces extérieurs
- Les places de stationnement

#### Le développement des lotissements en périurbain répond à une demande, mais au dépend de l'occupation des centralités

Le maintien de la commercialisation de lotissements en périphérie illustre la volonté des ménages de loger dans des produits neufs et conformes aux modes de vie contemporains. Parallèlement, la vacance augmente dans les centres-villes, dont les logements sont souvent anciens, mal configurés et énergivores.

➤ **L'enjeu est celui d'un véritable renouvellement de l'offre, en démolition-reconstruction ou en rénovation lourde (type ANAH)**

### 1. LE PARCOURS VERS L'ACCESSION EN NEUF SE COMPLEXIFIE

#### Un marché fortement orienté sur la maison individuelle

Au sein de la production nouvelle, 55 % des logements produits ces 10 dernières années sont des maisons. Sur la période récente, la répartition entre les logements individuels et collectifs s'équilibre.

Les terrains constructibles sont disponibles, et bien présents sur les sites d'annonces en ligne. Une cinquantaine d'offres sont présentes, essentiellement sur les communes de PMA 29. Au global, le prix moyen est de **89 €/m<sup>2</sup>** sur le territoire. Ce montant varie selon la localisation des communes, il est plus élevé à Montbéliard et Courcelles-les-Montbéliard où il avoisine les 100 €/m<sup>2</sup> (lotissement en cours de commercialisation à 105 €/m<sup>2</sup> sur Courcelles). Les surfaces construites sont progressivement réduites mais affichent encore 790 m<sup>2</sup> en moyenne.

Le promoteur de maisons individuelles sont présents sur le territoire : Maisons France Confort, Maisons Vestale, Maisons Rocbrune, etc. Ils proposent des produits clefs en main, maison + foncier à un coût moyen de **167 000 €**. Ce coût global correspond, pour un taux d'intérêt à 2 %, à une mensualité d'environ 900 € sur 20 ans. Par conséquent accessibles aux seuls ménages dont les revenus dépassent 2 700 €/m<sup>2</sup>.

Les tarifs varient selon la localisation : sur les communes les plus urbaines le tarif moyen est d'environ 180 000 €. Sur les polarités des espaces ruraux, le tarif moyen est d'environ 160 000 €. Enfin, il est d'environ 150 000 € sur les communes rurales.

Entre 2013 et 2015, 40 ménages par an en moyenne ont mobilisé le PTZ pour un logement individuel tandis que 204 logements individuels étaient commencés sur cette période. Donc **20 %** des ménages qui achètent une maison bénéficient du PTZ.

➤ **Au global, le marché semble sélectif au regard des ressources des ménages**

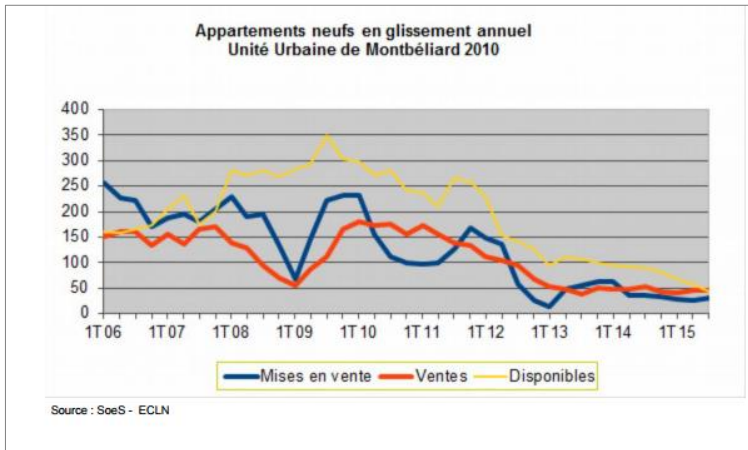


Projet de construction Montbéliard, maison 109 m<sup>2</sup> à 193 000 € par Maisons Concept Comtoise  
Source : seloger.com



Projet de construction Montbéliard, maison 75m<sup>2</sup> à 185 839 € par Maisons France Confort  
Source : seloger.com





### La promotion en collectif est à la peine ... et le marché est sélectif

D'après l'ECLN, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs, au sein du département, l'aire urbaine de Montbéliard est la seule à ne pas enregistrer de hausse des ventes de logements neufs. La promotion immobilière s'affaïsse : en 2010 l'unité urbaine de Montbéliard avoisinait les 180 ventes tandis que fin 2015, on compte seulement **une cinquantaine de ventes** sur le territoire. Déjà en 2009 le nombre de ventes était descendu à environ 50, seulement à cette période environ 275 logements étaient disponibles. Aujourd'hui, les ventes sont au plus bas, mais également les logements disponibles. Les promoteurs quittent progressivement le territoire, rencontrant des difficultés grandissantes dans la commercialisation de leurs opérations : les durées de commercialisation s'allongent. Certaines opérations ont par ailleurs été annulées, faute de pré-commercialisation suffisante. Les acteurs de l'immobilier pointent le rôle des banques dans la diminution des opérations de promotions : du fait d'un zonage Scellier B2, les banques exigent des promoteurs davantage de garanties, et une plus forte pré-commercialisation.

L'analyse des opérations de promotion en cours met en exergue des **prix de sortie relativement élevés**, au regard des capacités des ménages.

A Montbéliard, le prix de sortie au m<sup>2</sup> d'un appartement est d'environ **2 400 €**. A Audincourt, il est de **1 800€**.

La comparaison des prix d'accession en neuf en collectif et individuel interpelle : à 2 200 €/m<sup>2</sup>, le coût moyen d'une maison neuve (167 000€) est inférieur au coût d'accession d'un appartement de plus de 76 m<sup>2</sup>.

### Face à la difficulté de commercialiser des produits classiques, quelques opérations répondant à des besoins spécifiques

Se développe sur le territoire un produit particulier, le **plateau à aménager**. Il s'agit d'un produit logement modulable et à personnaliser.

A partir d'un bâtiment existant, le promoteur propose une réhabilitation des parties communes et espaces extérieurs, et vend des surfaces à aménager. Celles-ci sont vendues à un prix inférieur à celui du marché. Deux options s'offrent à l'acquéreur : il peut réaliser seul ses travaux d'aménagement ou solliciter le promoteur pour qu'il les réalise. Dans ¾ des acquisitions, l'aménagement intérieur est réalisé par le promoteur. Une part importante des acquisitions est réalisée par des investisseurs. Ces produits ne s'adressent donc pas uniquement aux ménages à ressources modestes, il constitue également une manne de développement du locatif privé.



Plateau à aménager, appartement 70 m<sup>2</sup> à Blamont  
Source : IMMO PRO DIRECT, Groupe Habitat 21

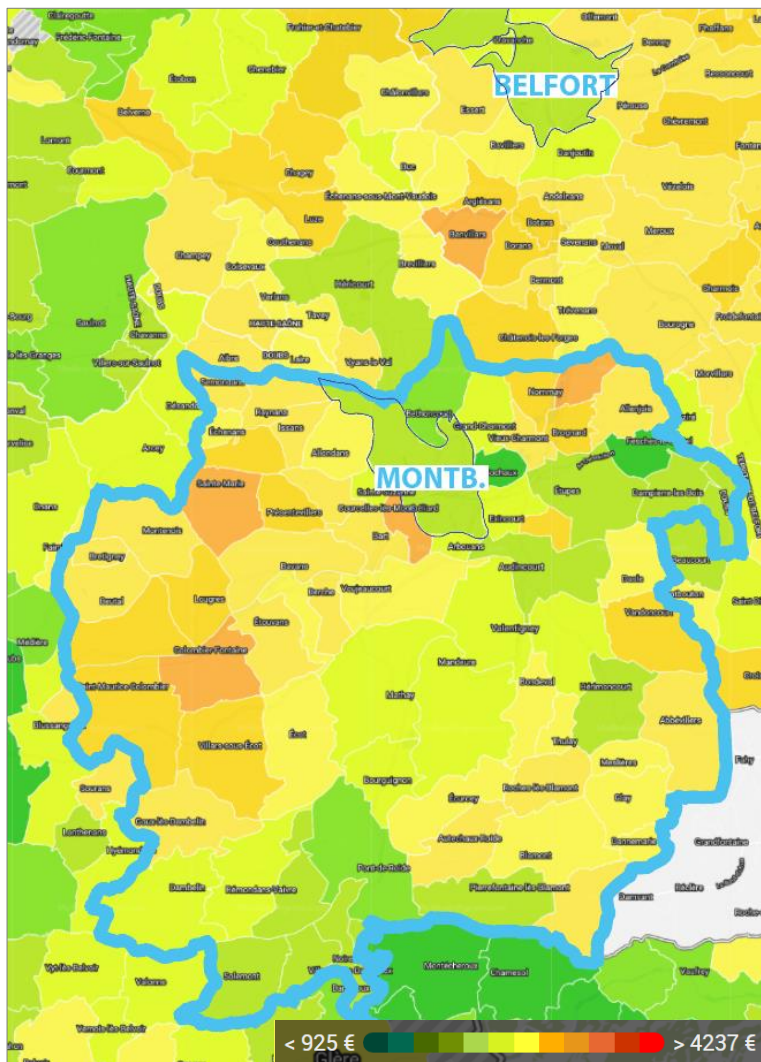


Les Terrasses du Près-la-Rose, en accession sociale par Néolia

Certains opérateurs se positionnent sur des produits différents : **Le carré de l'habitat** propose à Audincourt son programme Les Carrés Liberty. Il s'agit de 2 maisons composées chacune de 2 appartements duplex-jardin de 4 à 5 pièces. Ces 2 maisons accolées forment un plot central autour duquel se scinde un jardin privatif pour chaque appartement.

En promotion, Néolia propose des produits en **accession sociale**. Deux opérations ont récemment été livrées à Montbéliard et Audincourt. La première est commercialisée à **2 300€/m<sup>2</sup>** (en zone de TVA réduite). Ce prix de sortie est relativement élevé, il résulte de contraintes techniques fortes sur le site, situé en zone à risque sur le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Lors de l'élaboration de ce projet, le marché immobilier était mieux portant, des coûts de sortie plus hauts permettant l'absorption des coûts induits par les contraintes techniques étaient alors imaginables, aux alentours de 2 600€/m<sup>2</sup>. Cependant, les évolutions de marché ont contraint le promoteur à diminuer considérablement le prix de sortie. Par ailleurs, la conception du site est particulière, n'offrant pas de places de stationnement, celles-ci étant payantes dans un parking silo jouxtant le projet.

En termes de développement, 2 programmes de 8 logements sont envisagés par Néolia en PSLA à Audincourt et Bart.



Carte des prix immobiliers au m<sup>2</sup> (individuel et collectif)  
Source : Meilleursagents.com/priximmobiliers

## 2. LE PARC ANCIEN CONSTITUE UNE VRAIE ALTERNATIVE EN TERMES DE BUDGET

### L'acquisition d'une maison d'occasion est abordable et l'offre est plutôt disponible

D'après les données DVF (Demande de Valeur Foncières) 2015, le prix moyen d'une maison est de **137 000 €** sur le territoire. Mais les prix ne sont pas homogènes selon les communes. Les maisons d'Exincourt sont les plus onéreuses à 217 000 € en moyenne tandis que les maisons de Fesch-le-Châtel coûtent en moyenne 80 000 €.

En 2015, les fichiers DVF enregistrent 846 transactions de maisons, soit 2.6 % des maisons occupées par leur propriétaires. Ce marché est donc plutôt dynamique et accessible.

### L'acquisition d'un appartement également, mais l'offre est peu qualitative

Les données DVF 2015 indiquent un prix moyen au m<sup>2</sup> de **1 030 €/m<sup>2</sup>** pour les appartements. Tout comme l'accession en individuel, les prix varient selon la localisation, d'autant plus que l'offre en collectif n'est pas présente sur toutes les communes.

Ville	Prix moyen maison	Nombre de transactions
EXINCOURT	217131	27
ETUPES	167349	22
SELONCOURT	153744	30
VIEUX-CHARMONT	146661	22
VOUJEAUCOURT	146236	22
MONTBELIARD	144779	72
GRAND-CHARMONT	144054	24
BAVANS	141592	31
PONT-DE-ROIDE	131709	29
VALENTIGNEY	129245	72
BETHONCOURT	122691	25
AUDINCOURT	115222	57
MANDEURE	109578	27
HERIMONCOURT	93056	49

### Prix moyen des maisons dans les communes enregistrant plus de 20 transactions en 2015

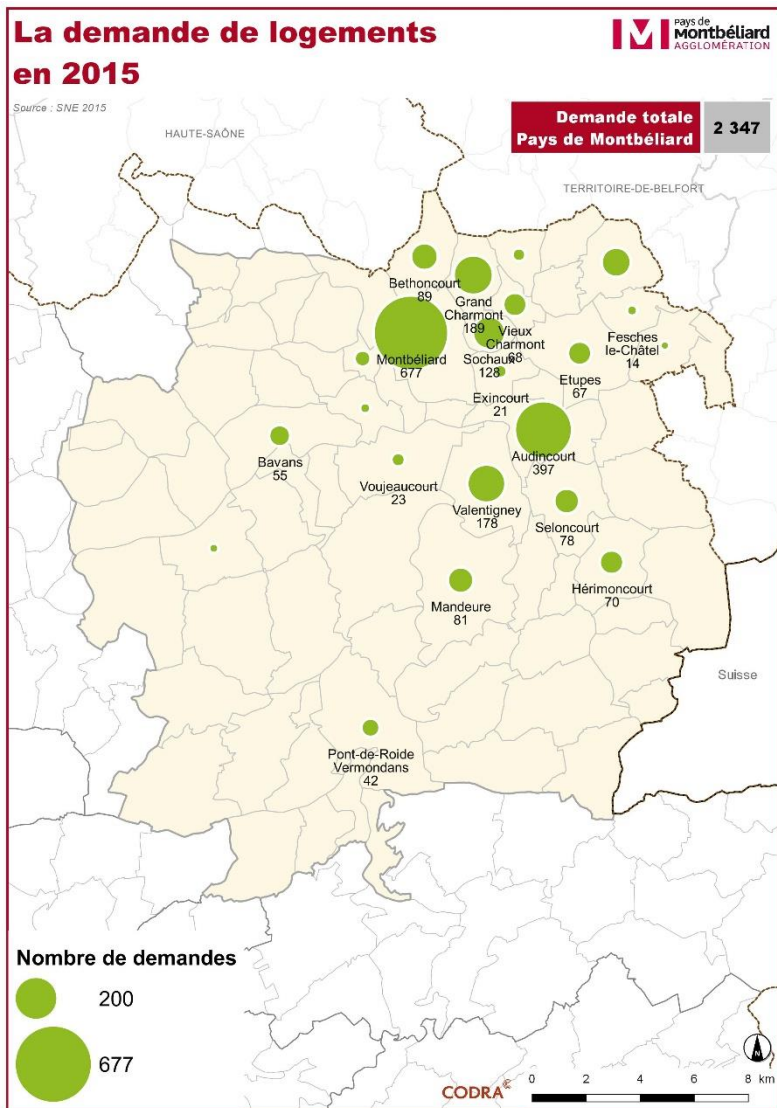
Source : DVF 2015

Ville	Prix moyen appart.	Nombre de transactions
MONTBELIARD	1201	178
AUDINCOURT	1106	58
VALENTIGNEY	938	33
SOCHAUX	1077	31
SELONCOURT	1058	27
PONT-DE-ROIDE	808	21
GRAND-CHARMONT	1004	20
MANDEURE	764	20
BETHONCOURT	776	15
HERIMONCOURT	737	15
ETUPES	840	14
SAINTE-SUZANNE	992	11
FESCHES-LE-CHATEL	830	10

### Prix moyen des appartements dans les communes enregistrant plus de 10 transactions en 2015

Source : DVF 2015





Répartition de la demande en logement social  
Source : SNE 2015

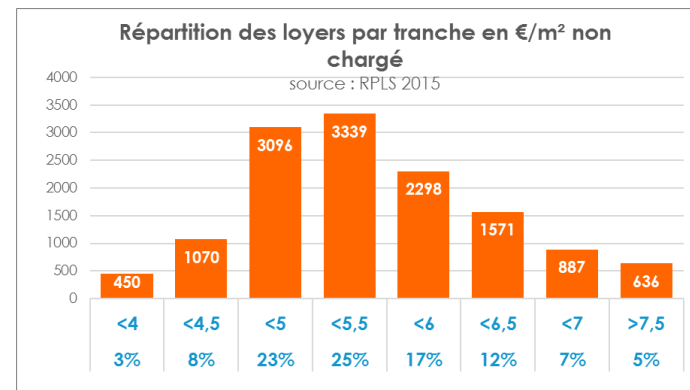
### 3. UNE PART SIGNIFICATIVE DE MENAGES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL : 23 % DE LOGEMENTS SOCIAUX PARI MI LES RESIDENCES PRINCIPALES

#### 14 300 ménages logés dans le parc social en 2015<sup>11</sup>

1/3 des logements sociaux sont situés à Montbéliard (5 000 lgts), tandis que 14 % sont à Audincourt (2050 lgts), 9 % sont à Valentigney (1 400 lgts). Ces logements sont essentiellement des logements collectifs, seuls 10 % d'entre eux sont des logements individuels.

#### Les loyers sont accessibles, y compris aux ménages très modestes

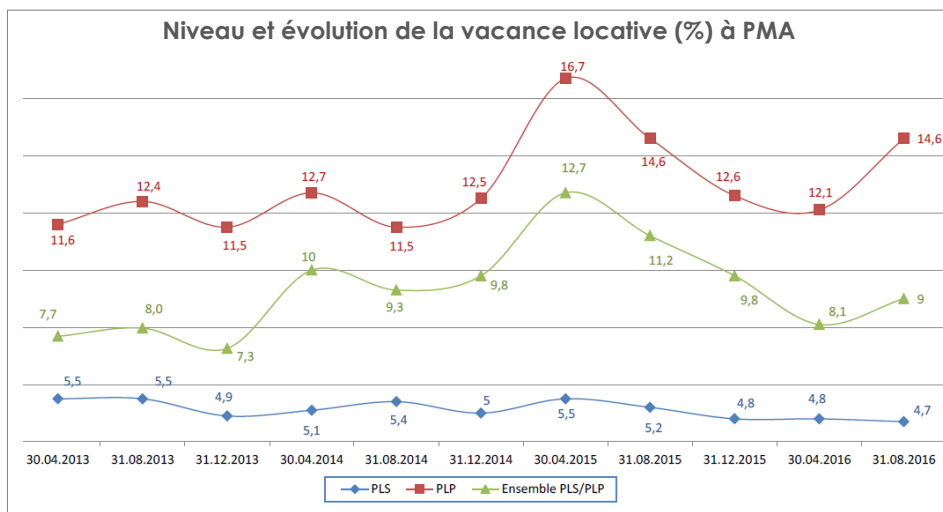
L'analyse des loyers non chargés (données RPLS 2015) montre que les loyers sont bas : 60 % des logements (~8 000 lgts) présentent un loyer **inférieur à 5.5 €/m<sup>2</sup>**. Et plus d'1 logement sur 10 a un loyer inférieur à 4.5€/m<sup>2</sup>.



#### La demande est concentrée sur PMA 29

Au global, 2 369 demandeurs sont actifs sur le territoire de PMA 72, mais la quasi-totalité concerne une commune de PMA 29. Montbéliard concentre 1 demande sur 3 (soit 677 demandes au 1<sup>er</sup> janvier 2015). Parmi les demandeurs inscrits, 55 % sont déjà logés dans le parc social, plus de la moitié des demandes enregistrées sont donc des demandes de mutation. La loi Egalité et Citoyenneté redéfinit le champ d'application de la loi SRU selon la tension au sein du parc social. Cette tension est mesurée selon le rapport entre le nombre de demandes enregistrées sur le SNE (hors mutation) et le nombre d'attributions réalisées. En conséquence, l'agglomération de Montbéliard affiche sur ce critère une très faible tension (parmi les 6 agglomérations de France où la tension est la plus faible).

<sup>11</sup> Données FILOCOM 2015



Source : Observatoire départemental, note de conjoncture décembre 2016

#### 2 000 attributions en 2015 : la rotation est élevée

A 13 % en 2015, le taux de rotation au sein du parc locatif est très élevé. Le temps d'attente moyen est de 10 mois en moyenne (12 mois dans le Doubs, 20 en France). Mais les bailleurs précisent que ce temps d'attente est bien plus court concernant les demandes non spécifiques (très grands logements etc). Effectivement, au sein du fichier des demandeurs, 77 % des inscrits le sont depuis moins d'un an.

#### 4,8 %, une vacance stable, malgré de nombreuses démolitions

La vacance locative sociale est stable depuis quelques années, bien que de nombreuses démolitions aient été engagées : traduisant une baisse de la demande. A noter que la vacance comptabilisée présente une part de vacance organisée, préparant les démolitions. La vacance concerne surtout des T3 et T4 : trop grands pour 36 % des demandeurs sont qui des ménages composés d'une seule personne.



Montbéliard, aménagements et reconstructions sur l'îlot Bizet – Saint Saëns



Montbéliard, rue du Petit-Chênois

### Un parc social en phase de restructuration qui favorise un repositionnement de l'offre dans les marchés

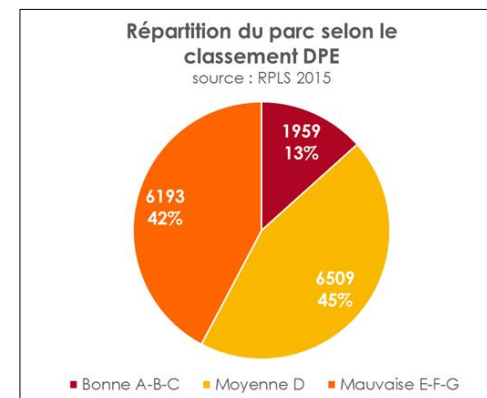
Depuis 2005, un renouvellement important de l'offre sociale est engagé, en particulier dans le cadre du programme national de rénovation urbaine. De nombreuses démolitions ont été programmées : les objectifs initiaux portaient le nombre de logements à démolir à 1 346, pour 1 009 reconstructions, soit un taux de reconstitution de l'ordre de 80 %. Cette reconstitution a été réalisée pour plus de la moitié hors site, soit **630 logements**. Finalement, ce sont 1 992 logements qui ont été démolis et 1 057 reconstitués. Le bilan a posteriori établit la reconstitution à **53 %** (~90 % si l'on considère uniquement les logements occupés). Les bailleurs partagent d'ailleurs aujourd'hui l'objectif d'une reconstitution à hauteur de 0,6 pour 1 logement démolit.

Le NPNRU s'engage désormais sur le quartier de la Petite Hollande à Montbéliard tandis que le quartier des Gravieres-Evoironnes à Sochaux a été retenu au titre régional.

Au sein du quartier de la Petite Hollande, ce sont déjà 700 démolitions qui ont eu lieu lors du PRU : le potentiel de développement d'une offre nouvelle, en diversification y est important à moyen et long terme.

Dans le cadre du PRIR, le quartier des Gravieres-Evoironnes pourrait faire l'objet de 168 démolitions et présente un potentiel de reconstitution d'environ 130 logements, hors site.

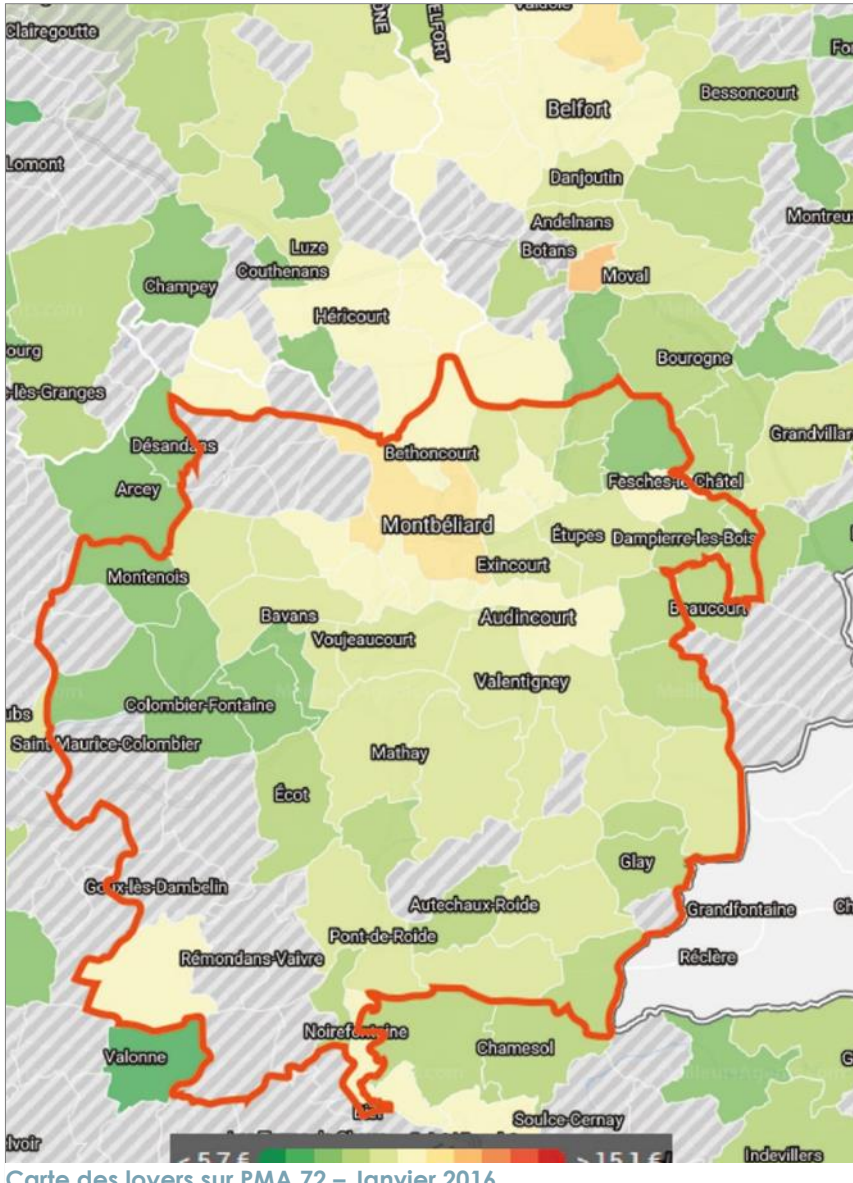
Sur le plan énergétique, l'ancienneté du parc implique des besoins d'adaptation puisque 42 % des logements sont classés E, F ou G et présentent donc des performances énergétiques médiocres (à nuancer du fait de réhabilitations récentes, non prises en compte dans les données RPLS 2015). A ce jour, 8 opérations de réhabilitations lourdes sont identifiées dans la programmation de l'intercommunalité.



➤ La faible pression de la demande en locatif social ainsi que la vacance importante justifie la poursuite d'une contraction de l'offre locative sociale : au global, l'offre doit quantitativement diminuer.

➤ Parallèlement, l'offre locative doit qualitativement s'améliorer : des adaptations (restructurations, résidentialisations), des réhabilitations et un renouvellement par le biais de constructions nouvelles dont le volume sera directement corrélé au rythme des démolitions engagées.





Carte des loyers sur PMA 72 – Janvier 2016

Source : meilleursagents.com

#### 4. LE PARC PRIVE LOCATIF N'EST NI TRES REPRESENTE, NI TRES QUALITATIF

##### 10 000 logements locatifs privés logent 17 % des ménages

Le taux de locatif privé est faible sur le territoire de PMA 72 : à 17 % il est bien inférieur au taux départemental : 25 % et au locatif de la CAB : 27 %. De plus, on constate une diminution des ménages locataires du parc privé entre 2008 et 2013 : - 268 ménages.

La majorité des logements locatifs sont des appartements, à 78 % et ils sont concentrés dans les communes urbaines du territoire.

##### Un parc ancien qui souffre de déficits qualitatifs

D'après les professionnels, dès lors que l'offre locative est qualitative, elle rencontre une demande. Cependant, de nombreux logements locatifs sont anciens et peu attractifs, du fait de prestations médiocres. Les agents immobiliers et propriétaires rencontrent alors de grandes difficultés de commercialisation de cette offre qui reste vide ou momentanément occupée. Désormais, l'offre locative se développe peu : la promotion neuve est ralentie et les investisseurs sont peu présents.

##### La vacance est importante : 12 à 12.5%

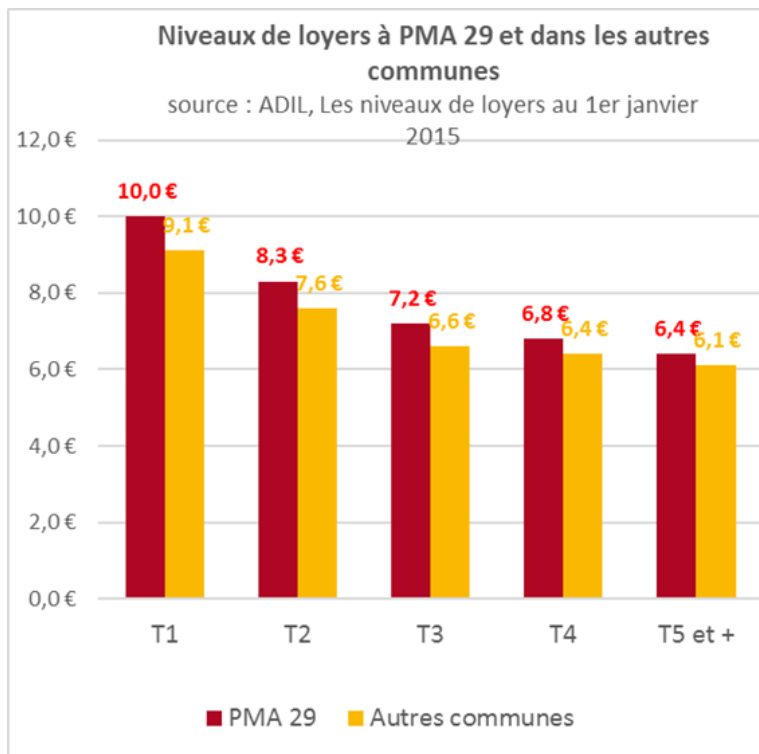
Selon l'observatoire départemental, la vacance est importante, elle est notamment due au manque d'entretien des logements locatifs et aux réticences des propriétaires à réaliser les travaux de réhabilitation nécessaires.

➤ **Le parc locatif privé présente un besoin manifeste de mise à niveau pour en renforcer l'attractivité**

##### La rotation est importante : 31 % des logements sont libérés chaque année

Au total, ce sont donc 3 100 logements qui sont chaque année remis en marché. Le marché du locatif privé est donc dynamique sur le territoire.





**Enfin, le locatif dans l'ancien subit une double concurrence**

- **Territoriale** : les ménages qui privilégient le locatif dans leur trajectoire résidentielle se tournent vers Belfort qui présente une plus forte intensité urbaine et une offre plus qualitative.
- Et une **concurrence de l'accession dans l'ancien** puisque les prix y sont très bas, et les faibles taux d'endettement permettent des mensualités de remboursement qui sont aujourd'hui moins élevées qu'un loyer moyen.



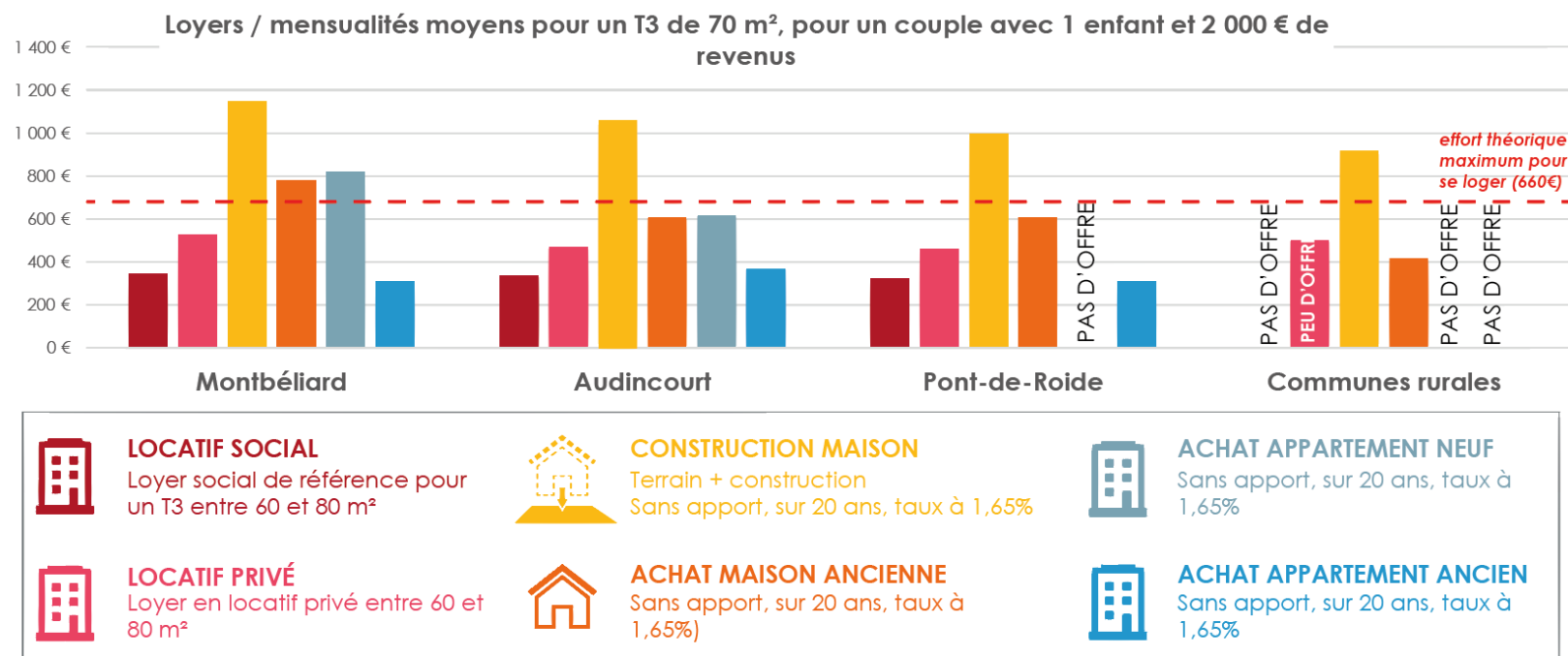
C. UNE POROSITE DES MARCHES DANS L'ANCIEN ET UNE DISTORSION DES PRIX DU NEUF AVEC LA REALITE DES REVENUS LOCAUX

**Malgré un marché détendu, les prix de sortie de la production neuve restent élevés**

Au regard des capacités d'investissement des ménages du territoire, le prix de l'accession en neuf se révèle élevé, aussi bien en accession individuelle et quelque soit la localisation, qu'en collectif dans les communes les plus urbaines (où persistent quelques opérations de promotion).

**Ce qui a permis aux autres segments de ne pas s'effondrer**

Etant donné que la production nouvelle se révèle difficile d'accès pour les ménages, ceux-ci s'orientent vers les autres segments du parc : le locatif privé est globalement abordable (bien que peu qualitatif, comme précisé précédemment) et surtout, l'accession dans l'ancien est permise, aussi bien en collectif qu'en individuel (en dehors de Montbéliard et des communes



résidentielles). Parce que le prix du parc privé à la revente est très abordable, il constitue une alternative réelle pour les ménages modestes.

Et parce que la production nouvelle reste peu accessible, la déqualification de l'ancien est ralentie : les ménages investissent ce parc ancien, et en retardent l'obsolescence.

## DES RÉPONSES A APPORTER AUX BESOINS DES PUBLICS SPÉCIFIQUES

### LES PUBLICS EN GRANDE PRECARITE

#### LA REVISION DES ACCORDS COLLECTIFS DEPARTEMENTAUX

En 2017, les services de l'Etat, le département et les bailleurs sociaux ont signés de nouveaux Accords Collectifs, en lien avec les évolutions introduites par la loi Elan. L'accord a abouti à des objectifs chiffrés et règlementaires globalement inférieurs à la réalité des attributions déjà pratiquées par les bailleurs. Les besoins des ménages du PDALHPD sont déjà bien pris en compte sur le territoire de PMA.

Pour améliorer la prise en compte des besoins des publics fragiles, la DDT souhaite donc accentuer le travail réalisé sur le traitement des situations complexes, cherchant dans un premier temps à identifier les raisons pour lesquelles certains ménages ne se voient jamais attribuer un logement. Ces travaux seront réalisés dans le cadre d'une « commission des situations bloquées ».

#### LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN POUR LE LOGEMENT D'ABORD

Le PDALHDP 2018 – 2022 est actuellement en cours d'approbation. Il s'appuie notamment sur le dispositif « Accompagner pour Habiter », initié en janvier 2016 : le Département a été retenu à l'appel à manifestation d'intérêt pour la mise en œuvre accélérée du plan national pour le logement d'abord. Ce plan vise à réformer la politique de l'hébergement en orientant rapidement les ménages en situation d'hébergement social vers des solutions logements durables. Il nécessite un accompagnement adapté et entrainera, à terme, la diminution des places d'hébergement.

Les services de l'Etat cherchent à accompagner le développement d'une offre dédiée ou de résidences relais afin de créer une soixantaine de places. Fin 2018, deux projets pourraient permettre de réaliser une quarantaine de places.

### RAPPEL DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PDALHPD

#### Agir par l'offre :

- poursuite du partenariat avec le parc social public
- mobilisation du parc privé (prospection, sécurisation ...), intermédiation locative
- développement des dispositifs de logements adaptés : pensions de famille/maisons relais, solutions alternatives (notamment pour les publics très vulnérables)

#### Agir par l'accompagnement :

- mise en place du référent de parcours
- optimisation et renforcement du potentiel d'accompagnement
- complémentarité des modes d'accompagnement (hébergement/logement mais aussi insertion/Pole Emploi, vulnérabilité /migrants)
- prise en compte des problématiques spécifiques : souffrance psychique, sortants de prisons, jeunes sortant de l'Aide Sociale à l'Enfance dont mineurs non accompagnés ...
- développement d'une fonction de veille "permanente"

#### Agir par la gouvernance et la coopération :

- articulation des dispositifs hébergement-logement
- articulation des CCAPEX, SIAO, IDCA, DALO
- articulation de la formation-action DIHAL-ADIL et du PDALHPD
- synergie PDI-PDALHPD

# LE DÉPARTEMENT, ACTEUR DE L'HABITAT

À travers son projet C@P 25, le Département entend développer un parcours résidentiel qui corresponde aux grandes étapes de la vie de tout un chacun.

Parmi les outils dont il dispose pour y parvenir, figure l'attribution des aides de l'État.

Il les a gérées sur la période 2012-2017, aussi bien pour le parc public que pour le parc privé. Cette délégation accordée par l'État lui permet de conduire une politique incitative par abondement de ces aides. La convention de délégation vient d'être renouvelée pour la période 2018-2023.



## EN SYNTHÈSE

Le dispositif « Logement d'abord » doit conduire à une diminution du nombre de places en CHRS, qui auront vocation à régler les situations d'urgence et les personnes sans ressources. Cependant, 80 % des personnes logées sont des jeunes sans ressources :

**Localement, il faudra prendre en compte ce besoin de logement accompagné pour les jeunes sans ressources, principaux publics de l'offre de CHRS**

Un groupe de réflexion associant les partenaires (DDCSP, bailleurs, associations) pourrait être monté afin d'en préciser les contours.

Il convient également de souligner l'importance de la mobilité et le lien à l'emploi qu'il faut organiser.

## 1 PROMOUVOIR UN PARCOURS RÉSIDENTIEL POUR CHACUN

### LES JEUNES

Des solutions adaptées : des studios, mais aussi des appartements en colocation sociale avec l'appui des bailleurs.

### L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Les bailleurs sociaux mettent chaque année en vente des appartements à petit prix, réhabilités.

### LES PERSONNES ÂGÉES

Le maintien dans le logement est la solution privilégiée.



## 2 AMÉLIORER, DIVERSIFIER, DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS

### LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

**22**

Logements insalubres réhabilités entre 2012 et 2017.

### RÉHABILITER LES LOGEMENTS PRIVÉS

**1906**

Logements du parc privé réhabilités entre 2012 et 2017, dont 1 065 au titre de la lutte contre la précarité énergétique et 612 au titre du maintien à domicile des personnes âgées. Ce qui correspond à 21,8M€ de subventions publiques : soit l'Anah (1,3M€), l'État (3,3M€), le Département (5,5M€).

## 3 AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES LOGEMENTS

### EN VUE DE LOUER, ACHETER, FAIRE CONSTRUIRE, AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DE L'HABITAT

Toutes les informations utiles auprès de l'Adil, 1 rue Ronde du Fort Griffon à Besançon. Des permanences ont lieu dans les différents territoires du Doubs.

Tél. 03 81 61 92 41  
www.adil25.org  
adil25@wanadoo.fr

depuis 2011,  
**2 500**

Logements ont bénéficié d'une aide Habiter mieux.

### REPÈRES

**38 300**  
logements sociaux dans le Doubs.

**375**  
logements sociaux construits entre 2012 et 2017.

ET

**783**  
logements du parc social réhabilités avec les concours financiers de l'État (247 000€) et du Département (3M€) entre 2012 et 2017.

Sources : Département du Doubs / service Habitat emploi et territoires. Ce bilan des "aides à la pierre" correspond au secteur couvert par le Département du Doubs, hors Grand Besançon et Pays de Montbéliard Agglomération.

## LES JEUNES EN SITUATION PRECAIRE ET LES ETUDIANTS

Pays de Montbéliard Agglomération rencontre globalement des difficultés d'ordre démographique et économique, mais le territoire reste un bassin d'emplois important. Afin de maintenir sur le territoire les populations jeunes, il convient de faciliter les parcours résidentiels et notamment les débuts de parcours. L'organisation d'une réponse diversifiée à destination des jeunes est un enjeu primordial pour PMA.

---

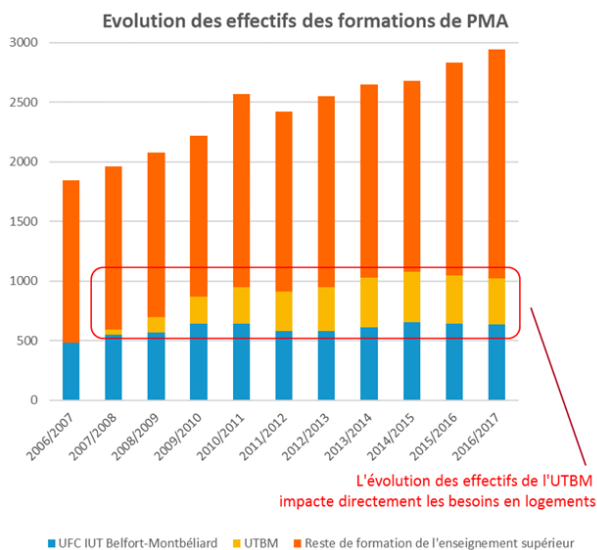
### LES BESOINS DES JEUNES EN SITUATION PRECAIRE

Le développement du dispositif « logement d'abord » vise à accompagner les ménages fragiles vers le logement. Cependant, les jeunes sans ressources constituent un public en marge de ce dispositif, n'étant pas solvables.

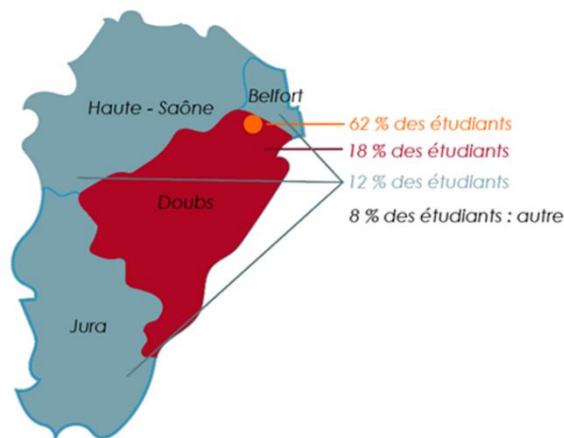
Actuellement, les Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale (CHRS) sont occupés à près de 80 % par ce public, et la diminution progressive des places, en lien avec le dispositif « Logement d'abord » questionne les partenaires.

Le PDALHDP rappelle que l'un des freins à la sortie d'hébergement est le déficit d'offre pour les personnes seules. L'une des actions du Plan consiste donc à développer l'offre de petits logements accessibles. En ce sens, Néolia engage une restructuration sur certains patrimoines, transformant les grands logements en petits logements.

PMA ne dispose pas de Foyer Jeunes Travailleur (FJT), l'association ARIAL assure le rôle de service social, notamment par la transformation de leur patrimoine en petites unités de vie et proposant un service de nuitée.



**Territoire de résidence des étudiants «personne de référence» de leur ménage**



**LES BESOINS DES ETUDIANTS**

**Des évolutions notables sur l'offre de formation qui génèrent des besoins en logement**

Le territoire bénéficie d'un pôle universitaire dont certaines des formations rayonnent au-delà du Pays de Montbéliard Agglomération. L'UTBM notamment, accueille en 2017, 380 étudiants, dont 90 % ne proviennent pas de PMA. L'UTBM a vu ses effectifs augmenter ces dix dernières années, générant ainsi des besoins en logements pour les étudiants de la formation.

L'IUT de l'Université de Franche-Comté, UFR STGI et les lycées et l'IFMS accueillent également des étudiants extérieurs à PMA, de l'ordre de 20 à 30 % des effectifs.

Au total, 1 500 élèves qui fréquentent le pôle universitaire montbéliardais.

En 2019, le campus des portes du Jura devrait accueillir près de 750 élèves supplémentaires, écoles d'infirmières et de kinésithérapie (déjà présente à la rentrée 2018).

**Les étudiants autonomes dans leur logement, pour majorité logés à Montbéliard dans le parc privé**

Selon les données de l'INSEE en 2013, il y a environ 850 étudiants autonomes (déclarés en tant que personne de référence dans leur logement) et la majorité est logée dans le parc locatif privé : à Montbéliard, le T1 est loué en moyenne à 380 € et 410 € pour un T2 meublé.

Seuls 32 étudiants (4%) déclarent résider dans un logement locatif social.

Les choix de localisation des étudiants de PMA sont plutôt concentrés. Lorsqu'ils sont autonomes, ils habitent pour près des deux tiers à Montbéliard. 18 % d'entre eux résident dans le département, hors Montbéliard, tandis qu'ils sont 12 % à vivre en Haute-Saône.

Pour accompagner les étudiants dans leur recherche de logement, le Bureau d'Information Jeunesse (BIJ) met en relation l'offre et la demande. Mais son activité diminue, notamment du fait d'une pratique plus autonome des étudiants, consultant les offres locatives en ligne.

**Les logements du CROUS, une offre spécifique**

Le territoire comprend deux résidences cumulant 227 logements étudiants :

- 134 lits dans la résidence René Thom dans le centre-ville de Montbéliard. Construite en 1995 elle propose des logements des T1, T1 bis et T2, de 23 à 46 m², de 230 à 470 € à deux.



- 84 lits dans la résidence des Portes du Jura, sur le campus. Construite en 2008, elle propose des chambres de 18 m<sup>2</sup> à 336 €.

Le campus des Portes du Jura génère beaucoup de demandes et un bon taux d'occupation. Les difficultés de commercialisation sont plus importantes sur les T2 de René Thom : la colocation est proposée dans ces logements mais difficile à mettre en place. Par conséquent le gestionnaire propose un tarif spécifique « voulu seul » de 360 à 382 €.

En 2016, le CROUS envisageait de développer une nouvelle résidence, un programme orienté sur 80 à 100 T1, mais ce projet reste sans suite en fin d'année 2018.

## EN SYNTHÈSE

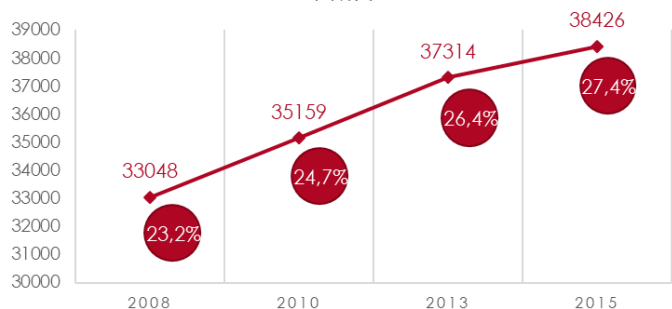
Au global, les logements du CROUS sont les plus accessibles : mais la tension est forte sur les petits logements (T1). Les loyers du parc locatif privé sont très variables, comme la qualité des logements. Les étudiants et partenaires soulignent tout de même une certaine difficulté à trouver des meublés à prix attractif. Le parc social quant à lui pourrait constituer une offre très attractive, mais les mécanismes d'accès à ce parc sont méconnus des étudiants et des formules adaptées mériteraient sans doute d'être déployées (colocation par exemple, meublés...). Sur ce thème, le positionnement des bailleurs sociaux face à ce type de clientèle, est à questionner.

Un projet de développement de l'offre dédiée aux étudiants est en cours : 70 logements étudiants livrés en 2018 route d'Audincourt, à proximité du campus et plutôt orientés haut de gamme. Mais cette offre nouvelle et spécifique pourrait fragiliser encore le parc locatif privé qui peine déjà à monter en gamme.



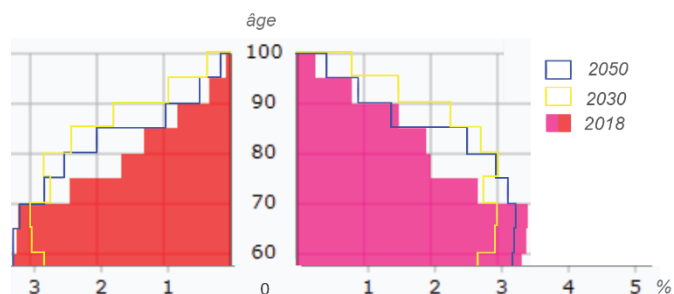
EVOLUTION DU NOMBRE ET DE LA PART DES PLUS DE 60 ANS ENTRE 2008 ET 2015

PMA



Source : INSEE RP 2013 et 2015

PROSPECTIVE SUR LA POPULATION DE PLUS DE 60 ANS EN BOURGOGNE FRANCHE COMTE



Source : Pyramide des âges prospective INSEE

BILAN STATISTIQUE ET PERSPECTIVES EN MATIERE DE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

La population vieillit rapidement : tandis qu'en 2008, la part des personnes de plus de 60 ans représentait 23.2 % des habitants de PMA, les personnes de plus de 60 ans représentent désormais 27.4 %.

Entre 2008 et 2015, cette population a **cru de près de 5 400 individus**, tandis que les tranches d'âges inférieures sont en diminution.

Par conséquent, les besoins en logements adaptés augmentent rapidement sur le territoire.

Mais rappelons que ces besoins sont très variables selon le niveau d'autonomie des personnes. Les plus de 60 ans ne représentent pas une catégorie homogène, et les solutions logements adaptées sont de natures diverses :

- Adaptation du logement pour permettre le maintien à domicile,
- Logement adapté, sans escalier et/ou avec ascenseur et avec un entretien réduit,
- Logement au sein d'une résidence seniors pour personnes autonomes,
- Résidences seniors avec services,
- Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes...

Rappelons également que la pyramide des âges est telle que **les 60 – 70 ans sont amenés à diminuer fortement d'ici 2030**, tandis que **la part des 70 – 85 ans va elle augmenter très vite**, pour se stabiliser d'ici à 2050.

Ces éléments de prospective restent à conforter mais questionnent sur l'évolution de l'offre de logements à destination des seniors, d'autant plus si l'on considère la précarité grandissante au sein de cette population.

UN DÉFICIT DE STRUCTURES D'HÉBERGEMENT AU SEIN DU PAYS DE MONTBÉLIARD AGGLOMÉRATION

PMA dispose de 13 Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes. Ces établissements totalisent 915 places essentiellement concentrées sur l'aire urbaine de l'agglomération.

Au regard de la population totale, l'offre semble peu développée : à titre d'exemple, la Communauté de l'Auxerrois et Nevers Agglomération (autour de 67 000 habitants chacune) disposent respectivement d'environ 1 000 places d'hébergement, soit un ratio d'une place pour 64 habitants.

Pour Pays de Montbéliard Agglomération, le nombre de places total est inférieur, conduisant à un ratio d'une place pour 155 habitants.

Hormis 90 places créées en 2012 à Bart, l'offre semble peu se développer, alors même que la population âgée augmente vite (pour rappel, + 5 400 individus de plus de 60 ans entre 2008 et 2015). Cette offre spécifique requière une lecture partagée des acteurs compétents pour accorder des agréments pour de nouvelles places.

EHPAD	COMMUNE	CRÉATION	TYPE	PLACES
RESIDENCE DU PARC	AUDINCOURT	1968	Hébergement Complet Internat	115
LE CHANT DE L EAU BART	BART	2012	Hébergement Complet Internat	90
LES SOLEILS BAVANS	BAVANS	1993	Hébergement Complet Internat	24
BLAMONT	BLAMONT	1990	Hébergement Complet Internat	162
LA TOURNELLE ETUPES	ÉTUPES	1995	Hébergement Complet Internat	24
LE HAVRE DES JONCHETS	GRAND-CHARMONT	2009	Hébergement Complet Internat	90
KORIAN LE DOUBS RIVAGE	MONTBÉLIARD	1998	Hébergement Complet Internat	93
RESIDENCE SURLEAU	MONTBÉLIARD	1991	Accueil de Jour	93
PIERRE HAUGER	MONTBÉLIARD	2009	Hébergement Complet Internat	80
MAISON JOLY HNFC	MONTBÉLIARD	2009	Hébergement Complet Internat	50
LES MAGNOLIAS PONT DE ROIDE	PONT-DE-ROIDE-VERMONDANS	1985	Hébergement Complet Internat	46
LES COQUELICOTS SELONCOURT	SELONCOURT	1993	Hébergement Complet Internat	24
LES VIGNIERES SOCHAUX	SOCHAUX	1994	Hébergement Complet Internat	24

915

---

## LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE FAVORISE LE MAINTIEN A DOMICILE

Le Département du Doubs a formalisé son projet 2016 – 2021 au sein d'un document cadre, le **Projet Cap25**. Celui-ci précise que dans le Doubs, le nombre de bénéficiaire de l'Allocation Personnalisées d'Autonomie (APA) progresse globalement au même rythme que le nombre de personnes de plus de 75 ans. Etant donné les perspectives d'évolutions sur la pyramide des âges, l'intervention du Département devrait fortement se renforcer dans les années à venir.

Les objectifs généraux poursuivis par le Département du Doubs consistent notamment à :

- Permettre le maintien à domicile en renforçant le soutien à domicile et l'adaptation des logements,
- Encourager le développement de solutions alternatives aux EHPAD, tel que l'accueil familial des personnes âgées,
- Adapter l'offre médicosociale,

Pour assurer la lisibilité de sa politique à destination des personnes âgées, le département créé une **Maison Doubs Autonomie (MDA)** et un numéro unique.

Etant donné que le taux d'équipement d'hébergement reste modéré dans le Doubs (le département Franc-Comtois est le moins équipé en places d'hébergement médicalisées, ce qui peut expliquer une plus forte mobilisation de l'APA sur le territoire), le Projet Cap25 vise à mettre en place un observatoire des listes d'attente pour mieux connaître la tension sur les structures et améliorer l'information et l'orientation des familles ayant posé un dossier.

## EN SYNTHÈSE

Le nombre et la part de personnes âgées va continuer d'augmenter et génère des besoins en logements spécifiques et adaptés.

Le nombre de places d'hébergement semble insuffisant et nécessite d'être développé

Les aides du Département du Doubs sont multiples :

- Versement de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA)
- Financement des travaux d'adaptation réalisés dans le cadre du programme Habiter Mieux
- Financement des travaux d'adaptation et d'aménagement du logement liée à la perte d'autonomie, dans le cadre du Dispositif Vie Autonome (DVA)
- Prise en charge totale ou partielle des frais d'hébergement d'une personne de + de 65 ans cher un particulier
- Prise en charge totale ou partielle des frais d'hébergement en établissement

Les bailleurs et notamment Néolia adaptent leur parc locatif social afin d'être attractif auprès de cette population sénior.

---

## LES BAILLEURS SOCIAUX SE MOBILISENT POUR REpondre AUX BESOINS DES MENAGES AGES

Connaissant le vieillissement également au sein du parc locatif social, les bailleurs ont engagé des stratégies adaptées aux enjeux du vieillissement.

En 2018, Néolia a notamment été récompensé du Trophée de l'Innovation, prix « coup de cœur ». Le bailleur organise des rencontres avec les séniors « isolés » : un travailleur social de SOLIHA établit un diagnostic visant à détecter si la personne âgée rencontre des difficultés. Une expérimentation menée à Audincourt en 2017 – 2018 a donné lieu à une trentaine d'entretiens et à l'identification de deux séniors potentiellement en difficulté.

### **Un Label Génération et un nouveau concept d'unité de vie pour les séniors crée par Néolia**

Le bailleur identifie au sein de son patrimoine neuf ou ancien, des logements adaptés tant du point de vue de l'accessibilité que de la localisation (proximité des commerces et services) au vieillissement. Ces logements sont équipés de manière à faciliter la vie quotidienne des séniors (éclairage avec détecteurs de présence, douche au lieu de baignoire, rampes d'accès, etc..).

Néolia développe également un produit spécifique : les résidences Villagénération (béguinage). Comptant 16 à 18 maisons, ces ensembles comprennent des espaces collectifs (salle partagée pour des moments de convivialité) et une hôtesse présente sur place.

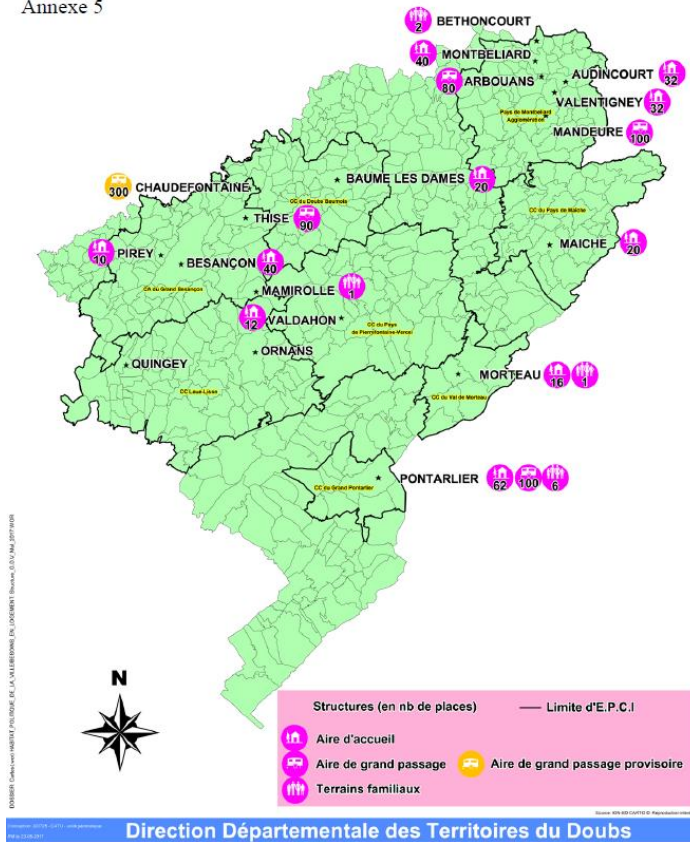
Ces nouveaux dispositifs seront questionnés dans la palette d'offre qui pourra être proposée dans les années qui viennent.

## LES GENS DU VOYAGE



**SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL  
DES GENS DU VOYAGE  
AIRES D'ACCUEIL, AIRES DE GRANDS PASSAGES  
ET TERRAINS FAMILIAUX EN SERVICE  
- MAI 2017 -**

Annexe 5



DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES DU DOUBS - 10, RUE DE LA VALLÉE ROUGE, 25000 BESANCON - TEL : 03 83 31 20 00

Direction Départementale des Territoires du Doubs

Source : PAC PLH – Mars 2018

Approuvé le 17 mars 2013, le Schéma Départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage du Doubs court sur la période 2013 – 2018. La révision du schéma a été engagée au second semestre 2018.

Le territoire propose 3 aires d'accueil totalisant 104 places et deux aires de grands passages totalisant 180 places.

La fermeture en 2014 de l'aire d'accueil de Grand-Charmont (16 places) a entraîné la modification des obligations de PMA : le territoire doit désormais se doter de 4 terrains familiaux de 4 places. Deux d'entre eux devront être réalisés sur la commune de Grand-Charmont. Le Porter à Connaissance de l'Etat rappelle qu'il s'agit d'un préalable pour que PMA puisse faire appel à la procédure simplifiée auprès du Préfet en cas de stationnement illicite sur son territoire.

L'Etat souligne par ailleurs qu'était préconisée la mise à disposition d'un terrain susceptible d'accueillir de très grands groupes, étant donné que les deux terrains existants se sont révélés trop petits au regard de la taille des groupes stationnés localement.

Dans le cadre de la révision du Schéma Départemental, des éléments complémentaires seront connus au cours de l'année 2019 notamment en ce qui concerne la création de terrains familiaux.

<b>Aires d'accueil</b>	Audincourt	32 places
	Montbéliard	40 places
	Valentigney	32 places
<b>Aires de grands passages</b>	Arbouans	80 places
	Mandeure	100 places

## LES MÉNAGES ACTUELLEMENT DANS LEUR LOGEMENT

Offre par rapport à la demande  
Dynamique de marché

Statut	Type de bâti	Profil d'occupants et de produits			
PROPRIÉTAIRES / ACCÉDANTS	INDIVIDUEL	<b>Social</b>	Accession sociale (PSLA), vente HLM, marché privé bas...		<
		<b>Intermédiaire</b>	Accession profil intermédiaire et primo-accédants		=
		<b>Libre</b>	Secteur privé classique, neuf ou occasion		=
	COLLECTIF	<b>Social</b>	Accession sociale (PSLA), vente HLM...		<
		<b>Intermédiaire</b>	Accession profil intermédiaire et primo-accédants		>
		<b>Libre</b>	Secteur privé classique, neuf ou occasion		<
LOCATAIRES	IND.	<b>Social</b>	PLUS et PLAi		<
		<b>Intermédiaire</b>	PLI, PLS, parc privé abordable		<
		<b>Libre</b>	Secteur privé classique		<
	COLLECTIF	<b>Social</b>	PLUS et PLAi		>
		<b>Intermédiaire</b>	PLI, PLS, parc privé abordable		<
		<b>Libre</b>	Secteur privé classique		=

Très bien représenté (>25%)	<<	Offre très inférieure à la demande
Bien représenté (10% à 25%)	<	Offre inférieure à la demande ou désajustée qualitativement
Faiblement représenté (3 à 10%)	=	Marché équilibré entre offre et demande
Segment marginal	>	Offre supérieure à la demande ou désajustée
		Offre absente

## LES DYNAMIQUES DE MARCHÉ SONT CONTRASTÉES ET IMPACTENT LES PARCOURS RÉSIDENTIELS

### A. L'OFFRE LOGEMENT DU TERRITOIRE : CERTAINS SEGMENTS DU PARC SONT A REAJUSTER PAR RAPPORT A LA DEMANDE

#### L'ARBRE DE CHOIX, LECTURE ET SYNTHÈSE

L'arbre des choix ci-contre synthétise pour l'ensemble du territoire les situations d'offres et de demandes constatées pour tous les segments de marché potentiellement présents sur le territoire.

- La hauteur des lignes représente l'importance des segments de marché et les positionne dans le parc des résidences principales. De manière synthétique :
  - La part dominante des propriétaires dans ce territoire, qui sont majoritairement propriétaires de logements individuels
  - La part dominante des logements collectifs parmi les logements en location
- La quatrième colonne (grisée) précise le niveau de présence effective de chaque segment sur le marché au cours des dernières années, au travers des attributions, des mutations connues dans le parc privé et de la production nouvelle. Il est ainsi possible de lire de manière synthétique :
  - Qu'au cours de l'année passée, les attributions de logements sociaux représentent une part très importante des mises en marché de logements
  - Que l'accession, aussi bien en individuel qu'en collectif, est assez dynamique
- La dernière colonne décrit la tension sur les produits selon le rapport offre/demande. Il est ainsi possible de lire de manière synthétique :
  - Qu'aucun produit n'est en sous-offre : tous les produits sont présents sur le territoire, bien que parfois peu développés pour le moment (accession sociale notamment)
  - Plusieurs segments du parc souffrent d'un désajustement qualitatif par rapport à la demande, bien que quantitativement, l'offre soit bien présente
  - Deux segments (accession en collectif et locatif très social) sont en suroffre. Un resserrement ou un ajustement de l'offre sur ces segments est à envisager.



## B. LES EVOLUTIONS RESIDENTIELLES : LES MENAGES MODESTES SONT CONTRAINTS DANS LEUR PARCOURS

Clientèles, profil des ménages		Niveau des ressources	Types de logements pouvant potentiellement répondre à leurs besoins					
			Locatif social	Locatif privé	Accession aidée	Accession en neuf	Accession en ancien	
1	Etudiants, stagiaires, apprentis	⇒	-	-				
2	Actifs en mobilité	⇒	-	-				
3	Solé(e)s, jeunes actifs	Faible ou précaire	⇒	-	-			-
		Moyen	⇒	+	-	-	-	+
		Haut	⇒		-		-	+
4	Couples sans enfants	Faible ou précaire	⇒	+	-	-	-	-
		Moyen	⇒	+	-	-	-	+
		Haut	⇒				+	+
5	Couples avec enfants	Faible ou précaire	⇒	+	-	-	-	-
		Moyen	⇒	+	-	-	-	+
		Haut	⇒				+	+
6	Familles monoparentales	Faible ou précaire	⇒	+	-	-	-	-
		Moyen	⇒	+	-	-	-	+
		Haut	⇒		-		-	+
7	Ménages plus âgés (plus de 60 ans), en évolution de parcours résidentiel	Faible ou précaire	⇒	-	-			
		Moyen	⇒	+	-			
		Haut	⇒					

**Légende**

- + Possible avec offre satisfaisante aujourd'hui
- Décalages entre la demande et la qualité de l'offre
- .. Difficulté d'accès à cette catégorie de logement : déficit d'offre
- Sans objet dans le parcours résidentiel

Différents profils peuvent correspondre à la catégorie des ménages modestes, les personnes seules en emploi, les jeunes couples, les familles monoparentales, les parents à temps partiel, les retraités modestes, les personnes âgées, etc.

Ces profils correspondent à différentes étapes de vie et ne répondent plus à un schéma linéaire. Les décohabitations, les divorces, le maintien à domicile sont autant d'évolutions sociétales à considérer pour définir l'offre de logement à-même de répondre à la diversité des besoins, et à la diversité des publics. Le studio n'est plus l'apanage des étudiants : il peut satisfaire le besoin temporaire de mobilité professionnelle d'un salarié ou répondre aux contraintes budgétaires d'un trentenaire.

Aussi, pour déterminer dans quelle mesure les différents segments de marché permettent un parcours résidentiel, le schéma ci-dessous propose une lecture par clientèle/niveau de ressources.

1. **Les étudiants**, en début de parcours résidentiels, s'orientent vers des petites typologies en locatif, peu onéreuses. Globalement sur le territoire, ces petites typologies sont peu présentes ou désajustées par rapport à la demande : dans le parc social, la tension est nulle sur les T3 et mais les petites typologies présentent une légère tension (à Montbéliard en 2015 : 291 demandes et 212 attributions tandis que sur les autres typologies, les attributions sont plus nombreuses que les demandes). L'autre alternative pour les étudiants est le parc locatif privé, mais celui-ci est en diminution et peu qualitatif.

**2. Les actifs en mobilité** sont présents sur le territoire pour une période déterminée. Le plus souvent, c'est la proximité au lieu d'emploi qui sera déterminante dans leur choix résidentiel. Ces actifs se positionneront sur des produits locatifs. Cependant, leur accès au parc social est limité : jusqu'à présent, les acteurs en charge du logement des salariés s'orientent davantage vers le parc locatif privé pour un accès plus rapide du salarié au logement. Mais les bailleurs ont récemment fait évoluer leurs pratiques d'attributions et les CAL plus fréquentes devraient permettre au parc social une meilleure réactivité. Le parc privé, quant à lui présente également un défaut, au global : un déficit qualitatif important, et une faible offre haut-de-gamme à destination des CSP +.

**3. Les personnes isolées et jeunes actifs** ont plus ou moins de difficultés à se loger sur le territoire. Concernant les plus modestes, l'offre locative sociale présente des loyers très accessibles mais la disponibilité des petites typologies est faible tandis que le parc locatif privé est trop peu qualitatif. L'accession dans l'ancien est envisageable pour les plus modestes, notamment en collectif : les mensualités de remboursement d'un prêt peuvent se révéler moins importantes qu'un loyer privé. Mais cette offre très accessible est à questionner au regard de sa qualité et de sa localisation ...

Les personnes isolées et jeunes actifs aux ressources moyennes ont plus de facilités à accéder au parc social, pouvant privilégier le T3, très disponible. Le locatif privé présente toujours le même déficit qualitatif. Mais l'accession dans l'ancien est facilitée et renvoie vers des produits plus qualitatifs. L'accession en neuf reste quant à elle difficile du fait de prix élevés.

**4. Les couples sans enfants** s'orientent vers des typologies moyennes, type T3.

Les couples très modestes et modestes trouvent satisfaction au sein du parc social, tandis que les autres parcs restent difficiles d'accès, hormis l'accession dans l'ancien collectif très peu onéreuse et envisageable pour les ménages modestes.

Les couples sans enfant à haut revenus ne rencontrent pas de difficultés à se loger

**5. Les couples avec enfants** s'orientent vers de grandes typologies.

Les couples avec enfants à bas revenus peuvent accéder uniquement au parc social. Les produits en accession sociale sont très peu développés sur le territoire et les quelques programmes en récents ou en cours sont largement au-delà des capacités d'investissement de ces ménages. L'accession en neuf est inenvisageable pour ces ménages.

Les couples avec enfants à revenus moyens peuvent se loger dans le parc social et en accession dans l'ancien. Le locatif privé souffre toujours d'un déficit qualitatif et l'accession

aidée est peu présente bien qu'elle répondrait à leur demande. L'accession en neuf, en individuel dans les communes périphériques est possible.

**6. Les familles monoparentales** s'orientent vers de grandes typologies, mais ne disposent que d'un seul revenu.

Les familles monoparentales très précaires ne peuvent se loger aisément que dans le parc social. Le locatif privé est trop peu qualitatif et l'accession aidée trop peu développée ou désajustée de leur capacité réelle d'investissement. L'accession dans l'ancien est envisageable, notamment dans le collectif mais son faible niveau de prix est en lien avec sa qualité ...

Les familles monoparentales à revenu moyen peuvent se loger dans le locatif social et en accession dans l'ancien. Le locatif privé est trop peu qualitatif et l'accession aidée trop peu développée. L'accession en neuf, en individuel dans les communes périphériques est possible.

**7. Les ménages plus âgés**, de plus de 60ans se positionnent sur des typologies plus petites qu'auparavant, à proximité des aménités.

Les ménages âgés précaires entrent difficilement dans le parc social, faute de petites typologies et de logements adaptés.

Les ménages âgés à revenus moyens trouvent à se loger sur l'ensemble des segments, bien que le locatif privé soit peu souvent adapté (accessible aux personnes âgées).

- **Les ménages modestes accèdent assez facilement au parc social, quel que soit leur composition. Mais la faiblesse de l'offre en petites typologies contraint les jeunes, les personnes isolées et les personnes âgées dans leur trajectoires résidentielles**
- **Les ménages plus modestes ont des difficultés à accéder à la propriété. L'accession sociale et le PSLA restent peu développés**
- **Tous les ménages rencontrent des difficultés à trouver une offre satisfaisante au plan qualitatif dans le parc locatif privé. La qualité médiocre du parc ancien locatif pousse les ménages à préférer d'autres localisations (Belfort) et d'autres segments (acquisition ancien).**

# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2020 – 2025

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS

VERS UN PLAN DE  
MODERNISATION  
DE L'HABITAT

## LES GRANDS ENJEUX DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT DU PAYS DE MONTBELIARD AGGLOMERATION

### A. PARTAGER UNE INTENTION RAISONNEE DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

#### 1. S'INSCRIRE DANS LA TRANSVERSALITE DES POLITIQUES PUBLIQUES A L'ŒUVRE SUR PMA

La communauté d'agglomération doit établir une politique de l'habitat, exposée notamment dans le document PLH, qui fait référence pour l'ensemble des acteurs.

Celui-ci s'établit en cohérence avec les autres axes des politiques publiques initiés par l'agglomération, et notamment :

- Le SCoT, dont les travaux menés parallèlement ont nourris ceux du PLH et réciproquement sur plusieurs volets de la stratégie habitat : enjeux territoriaux, renouvellement urbain, territorialisation et potentiels fonciers ont été traités en parfaite cohérence, même si les temporalités de mise en œuvre sont différentes entre les deux documents : le PLH a intégré le long terme, le SCoT a pris en compte les stratégies à portée plus opérationnelle,
- La perspective de mise en œuvre du Plan Climat Air Energie territorial (PCAET), fera également le lien avec le programme de modernisation de l'habitat qui vise entre autres les améliorations du bâti à des fins de limitation des consommations d'énergie. Ce sera aussi l'occasion d'affirmer les intentions de développement connectés à des systèmes de transports collectifs,
- La politique de la mobilité dans l'agglomération est un des piliers du développement durable et la collectivité a misé sur un renforcement des mobilités collectives au travers du réseau THNS Evoluty, qui fournit une colonne vertébrale au dispositif de desserte communautaire sur lequel il faut appuyer le développement urbain,
- Également, l'agglomération déploie des stratégies de développement économique qui doivent pouvoir compter sur une offre d'habitat attractive, adaptée aux besoins des entreprises qui prennent en considération dans leurs arbitrages de développement la capacité d'un territoire à répondre au besoin de se loger des salariés.

---

## 2. DES EQUILIBRES TERRITORIAUX A PRESERVER

### L'organisation spatiale résulte d'une histoire économique

Pour rappel, les premiers bourgs et villages du territoire se sont créés dans les plaines du Doubs, autour des premiers cours d'eau. La révolution industrielle a permis la construction des grandes infrastructures telles que le chemin de fer, et les vallées de l'actuel Pays de Montbéliard ont alors pu bénéficier de l'arrivée massive d'industries qui ont peu à peu attiré de la main d'œuvre et donc de nouveaux habitants.

En 1912, l'installation de PSA à Sochaux est décisive, et induit la construction de cités ouvrières à proximité, logeant les employés de l'entreprise automobile.

Les Trente Glorieuses ont ensuite généré une intense période d'urbanisation : la tache urbaine centrée sur Montbéliard, Sochaux et Audincourt s'étend le long des vallées, à mesure que les ménages s'éloignent des pôles d'emplois.

Après la deuxième guerre mondiale, PSA connaît un accroissement considérable de son activité qui génère d'importants besoins en main-d'œuvre puis en logements. Ces besoins trouvent une réponse notamment dans le développement de grands ensembles.

La mutation s'opère ensuite vers les développements résidentiels sous la forme pavillonnaire et en accession, alors que d'autres besoins plus sociaux étaient couverts dans les logements anciens.

Aujourd'hui, la trame urbaine de l'agglomération est caractéristique des villes-usines, traduites spatialement par la continuité bâtie d'usines, de cités ouvrières et de lotissements pavillonnaires (plus récents).

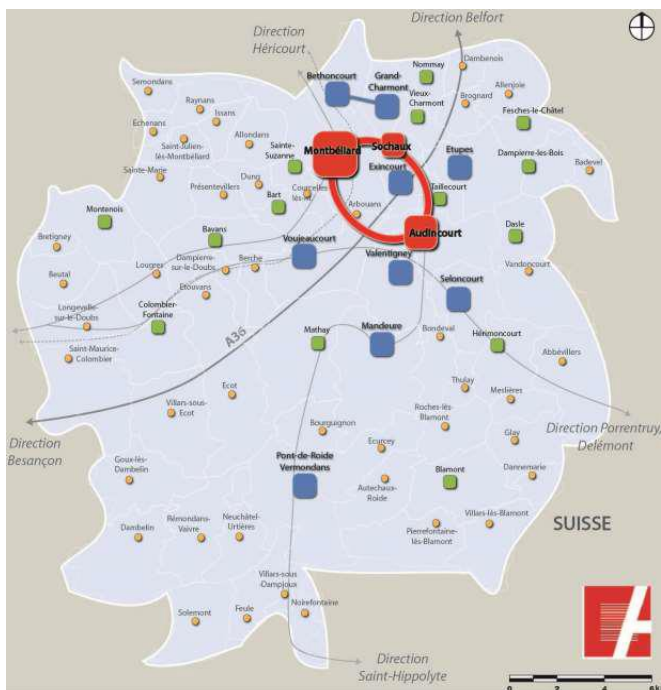
### La centralité est difficile à cerner

La ville centre de référence, Montbéliard, n'accueille que 18 % des habitants. En réalité, la centralité se compose de plusieurs communes. Le cœur d'agglomération, tel que défini dans le SCoT rassemble les communes de Montbéliard, Audincourt et Sochaux, qui à elles trois représentent 1/3 des habitants de l'agglomération.

Sur l'ensemble de ces villes, l'offre de services et de commerces est bien présente, mais plutôt diffuse, ce qui empêche l'émergence d'une locomotive attractive à l'instar de l'intensité Belfortaine.

D'autres communes sont démographiquement et géographiquement proches : finalement le centre urbain de PMA pourrait se traduire par la conurbation formée par ses principales communes.





Source : ADU – Armature du SCoT

### Le péri-urbain et les ruralités doivent s'articuler avec des espaces centraux et des polarités, pourvoyeurs de services aux habitants

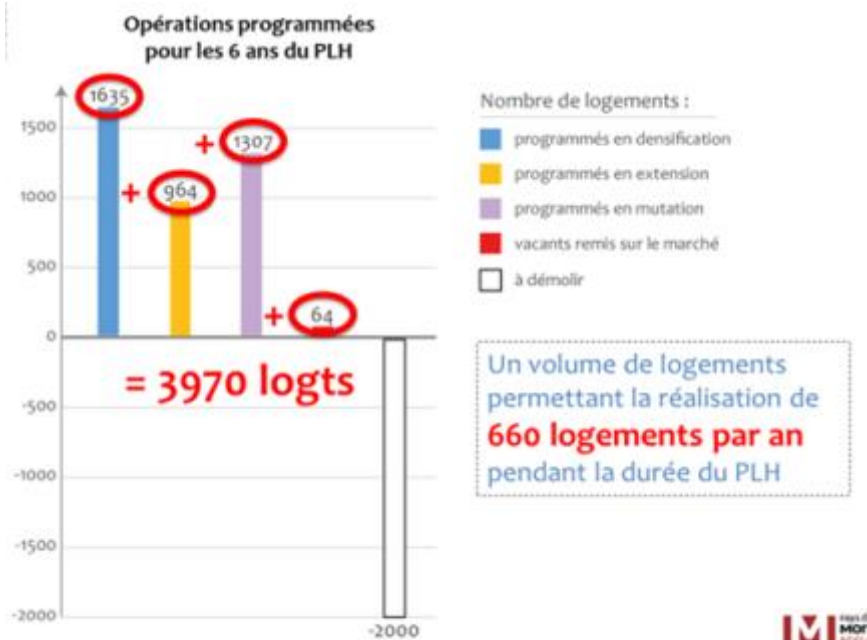
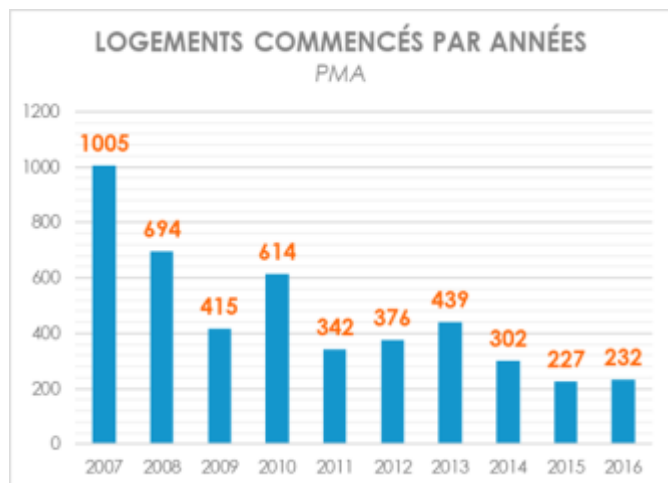
La fusion des intercommunalités parvenue en 2017 implique de repenser le territoire dans sa nouvelle composition. Il intègre désormais des communes rurales et périurbaines, et également de petites polarités qui accueillent des équipements, des services et commerces de proximité. Ainsi comme le précise le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT, « le défi est de parvenir à maintenir dans chaque commune un niveau de population suffisant pour assurer une pérennité de cette offre d'équipements et de services. L'armature urbaine proposée par le SCoT a donc pour objectif de traduire ces équilibres territoriaux. Chaque niveau de l'armature doit répondre de façon différenciée mais complémentaire aux enjeux de production de logements, de diversification de l'offre et de qualification du cadre de vie »

Les cœurs de villes, de bourgs et de village doivent être confortés pour gagner en attractivité. Une offre de logements de qualité située en centre de commune participe au maintien voire au développement des équipements, commerces et services. Elle permet de réinvestir du bâti vacant et ainsi de valoriser le cadre de vie. Réinvestir les centres pour produire du logement répond par ailleurs, aux objectifs portés par le SCOT qui vise un développement raisonné de la consommation de foncier.

**Le développement résidentiel répondait à des logiques économiques et démographiques qui n'ont plus cours aujourd'hui. Pour veiller au maintien des équilibres territoriaux et accompagner un regain d'attractivité, un cadre de développement doit être posé à l'échelle communautaire, tant sur le plan quantitatif (plafond de production, démolitions, objectifs de remobilisation du parc vacant), que sur le plan qualitatif (montée en gamme du parc existant, etc...)**

### Un territoire offrant aussi des opportunités de proximité à ses voisinages

PMA, dans ses franges nord-est et sud-est, connaît les effets de la proximité du territoire voisin de Belfort mais surtout de la Suisse, qui propose des emplois mais dont l'accès au logement est limité. Le phénomène des travailleurs frontaliers, qui élisent domicile sur le territoire pour se rapprocher de leur emploi en Suisse, est une opportunité pour quelques communes plus proches de la frontière, de développer d'une offre résidentielle. Pour l'instant encore modérée, la question peut devenir une problématique sur les territoires qui n'ont pas contrôlé à temps l'émergence d'une pression résidentielle parfois néfaste sur la construction du rapport offre-demande.



Source : ADU, support de la Journée de l'Habitat

### 3. DES DEVELOPPEMENTS A COORDONNER AUX PLANS SPATIAL ET TEMPOREL

#### La construction neuve est diffuse, sans vision globale

L'analyse de la construction passée révèle une construction périurbaine importante. Au gré des opportunités foncières, les villages se sont développés, répondant à la demande des ménages en recherche d'un produit d'accession. Ces ménages étant moins nombreux aujourd'hui, notamment dans le cœur d'agglomération, le phénomène de périurbanisation se tasse : les petites villes et villages de l'agglomération ne gagnent plus d'habitants au global.

Dans ce contexte, le développement des communes est devenu difficile, chacune à son échelle souffrant de difficultés de commercialisation dès lors que le produit n'est pas parfaitement ajusté (en termes de prix, de formes d'habiter, de localisation...).

La surabondance de l'offre est in fine un désordre qui conduit à la dérégulation des marchés, préjudiciables sur les territoires moins tendus en particulier.

➤ Des développements trop importants par rapports aux besoins réels conduisent à l'émergence d'une vacance dans d'autres fractions de parcs en particulier les parcs anciens de cœurs de ville et de villages.

#### Un potentiel de développement largement supérieur au besoin : une nécessaire régulation à opérer

Le recensement des potentiels fonciers, réalisé par l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard Agglomération a identifié un potentiel de développement de 4 000 logements dans le temps du PLH 2020 – 2025. 660 logements pourraient être produits chaque année si le marché immobilier le permettait. Pour rappel, celui-ci s'établit autour de 320 logements.

Par conséquent, les potentiels de développement identifiés sur PMA sont trop importants, au regard des besoins. La commercialisation de l'ensemble de ces potentiels sur les années du PLH auraient des effets réellement préjudiciables : concurrence entre les programmes, suroffre, baisse des valeurs immobilières, vacance dans les centres, etc...

➤ La régulation des développements de l'offre est une exigence pour le territoire

POLITIQUE DE L'OFFRE  
DEVELOPPEMENT RAISONNE  
POUR PRESERVER LES  
EQUILIBRES TERRITORIAUX

POLITIQUE  
D'AMELIORATION DU  
PARC EXISTANT

POUR QU'IL PARTICIPE A  
L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE  
ET A LA NECESSAIRE TRANSITION  
ENERGETIQUE

## B. PERMETTRE L'AMELIORATION DE LA QUALITE DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

Les tendances démographiques déflationnistes associées à une production surabondante de logements dans les années 2000 ont conduit à une augmentation rapide de la vacance. Cette vacance est fortement préjudiciable à l'attractivité du territoire : elle induit une perte de population dans les centres, ce qui fragilise les commerces, les activités et l'offre d'équipements.

En 2017, le recensement réalisé par les services fiscaux identifie **plus de 8 000 logements vacants** sur le Pays de Montbéliard Agglomération : des appartements à 80 % mais aussi près de 1 700 logements individuels également concernés par ce phénomène de vacance.

Si la vacance conjoncturelle, de courte durée, est nécessaire à la rotation des ménages et permet la fluidité des parcours résidentiels, la vacance structurelle, de longue durée, manifeste plutôt l'obsolescence du logement, une situation d'indivision, un désintérêt économique de la part du propriétaire ...

A PMA, près de 3 000 logements sont touchés par une vacance dite « structurelle » : supérieure à 3 ans.

L'un des leviers de lutte contre la vacance des logements est la **politique régulée de l'offre** : moins de mises en marché de logements neufs permettra une remise en tension des marchés immobiliers et progressivement, une revalorisation de l'offre de logements existants. Le PLH porte une politique de l'offre volontariste, qui inscrit une logique de plafonnement de la production.

En corolaire, la politique de l'offre régulée doit s'accompagner d'une **politique en faveur de l'amélioration du parc existant** afin qu'il constitue, au regard de la construction neuve, une alternative attractive :

- Pour permettre la remise en marché des logements actuellement vacants,
- Pour permettre l'amélioration des logements occupés.

Par ailleurs, à l'échelle des 72 communes de PMA,

- 969 copropriétés sont considérées comme fragiles. Ce vocable regroupe les copropriétés à surveiller (classement B) jusqu'aux copropriétés potentiellement très fragiles (classement D).  
*Source : fichier des copropriétés potentiellement fragiles, ANAH, 2016.*
- 952 logements soit 1,5% des résidences principales présentent une situation potentiellement indigne.

Une attention particulière sera portée pour la remise en état de ces logements au regard notamment des critères de montée en gamme énergétique.

# UNE POLITIQUE EN FAVEUR DES PARCOURS RESIDENTIELS

## C. FACILITER LES PARCOURS RESIDENTIELS AU SEIN DE PMA

Le diagnostic a mis en évidence des évolutions lourdes, à la fois dans la structure des ménages et dans les modes de cohabitation. La famille nucléaire ne correspond plus au ménage type, et les couples avec enfants ne représentent désormais qu'un ménage sur quatre au sein de l'agglomération. La situation n'est pas homogène sur l'ensemble des communes de PMA et certaines communes rurales ont un profil plutôt familial. Mais globalement, tous les secteurs sont concernés par la baisse du nombre de couples avec enfants : le phénomène est en réalité sociétal. Les séparations sont plus fréquentes, et les ménages vont évoluer à plusieurs reprises au cours de leur parcours résidentiel : plus ou moins de personnes dans les ménages, plus ou moins de ressources, ce qui implique des changements de logements, et des parcours d'accession comme de location.

➤ **Face à cette plus grande variabilité dans les parcours, l'offre de logements doit s'adapter**

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitat, le PLH doit permettre une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements, apportant ainsi des réponses aux ménages tout au long de leur parcours résidentiel.

Par conséquent, la politique locale de l'habitat veillera à :

- Assurer un maintien de l'offre de logements accessibles aux ménages modestes et très modestes, notamment par la poursuite de l'accompagnement de la production du parc locatif social,
- Accompagner les ménages dans leur trajectoire résidentielle, quelque soit leur statut d'occupation et notamment :
  - o Au sein du parc locatif social, par l'engagement d'une politique de peuplement,
  - o Vers l'accession abordable, par la mobilisation des dispositifs existants et par l'expérimentation de dispositifs locaux et spécifiques,
- Permettre une diversification des produits logements, aussi bien dans les formes urbaines, les typologies et les clientèles cibles, et notamment :
  - o Les débuts de parcours résidentiels et les personnes en mobilité professionnelle, dont l'instabilité est aujourd'hui un frein au logement,
  - o Les personnes âgées, dont le nombre augmente. En effet, la part des plus de 60 ans représente plus d'un quart de la population.

La programmation de logements doit tenir compte de ces évolutions sociétales pour diversifier les solutions tournées vers un public qui n'est pas homogène. Dans ce cadre, une attention particulière doit être portée aux projets d'aménagement dès le stade programmation.

*La moindre pression de la demande par rapport à l'offre déqualifie une fraction du parc et conduit à de la vacance*

### ENJEU 1

CALIBRER UNE RÉPONSE QUALITATIVE PLUS QUE QUANTITATIVE : SE GARDER D'UNE POLITIQUE DE L'OFFRE QUI NE FAIT PAS LA DEMANDE

*L'affaissement du marché immobilier fait peser un risque de vacance (ou un renouvellement « de fait »)*

### ENJEU 2

FAIRE MONTER EN GAMME L'OFFRE PRIVÉE EXISTANTE ET ACCOMPAGNER L'AMÉLIORATION DU PARC TANT DES BAILLEURS PRIVÉS QUE DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS OU ACQUÉREURS

*Le parc locatif social est en mutation, laquelle doit se prolonger au-delà des quartiers en renouvellement urbain*

### ENJEU 3

REDÉPLOYER LES RÉPONSES LOCATIVES AIDÉES DE MANIÈRE TRANSVERSALE (EN RELATION AVEC LES AUTRES SEGMENTS DE MARCHÉ) ET TERRITORIALE

*Les ménages évoluent dans leur profil et leurs attentes*

### ENJEU 4

TRAVAILLER LES RÉPONSES EN ACCORD AVEC LES CAPACITÉS FINANCIÈRES DES MÉNAGES ET EN INTÉGRANT LES MUTATIONS ÉCONOMIQUES À L'ŒUVRE SUR LE TERRITOIRE

*Les différents acteurs/opérateurs de l'habitat ont besoin d'un cadre de référence partagé*

### ENJEU 5

ÉTABLIR UNE GOUVERNANCE ÉLARGIE À LA NOUVELLE ÉCHELLE ET DANS TOUTES LES COMPOSANTES DES MARCHÉS ET DES STRATÉGIES TERRITORIALES

## LE BESOIN EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2025

Afin d'évaluer les besoins en logements pour les six années à venir à l'échelle du Pays de Montbéliard Agglomération, plusieurs hypothèses ont été posées au regard des tendances passées et de ce qu'elles pourraient être sur les 6 ans à venir. L'évaluation des besoins en logements s'appuie sur des hypothèses d'évolutions socio-démographiques, sur les perspectives de renouvellement, et sur la fluidité du parc (logements vacants et résidences secondaires).

En proposant différents scénarios, la collectivité se positionne sur l'un d'entre eux jugé le plus pertinent aujourd'hui selon le contexte mais garde la mémoire des autres hypothèses qui pourront être ultérieurement requestionnées. L'évaluation des besoins en logements définit le **besoin global de logements à l'échelle du territoire**, en précisant la nature du besoin.

Ce besoin en logements est ensuite décliné au sein du territoire : il s'agit de **la territorialisation des objectifs de production**. Cette territorialisation prend un compte les spécificités des communes, selon leur niveau d'accessibilité et la desserte en transport, le taux d'équipement, l'emploi ...

### A. LA METHODE DE CALCUL DES BESOINS EN LOGEMENTS

La méthode classique d'évaluation des besoins en logements consiste à considérer 4 types de besoins :

- Les besoins liés aux évolutions démographiques (hors desserrement : croissance ou décroissance)
- Les besoins liés au desserrement des ménages
- Les besoins liés au renouvellement du parc
- Les besoins liés à la fluidité du parc

Dans les territoires détendus, la pertinence de l'évaluation des besoins est souvent questionnée, à juste titre. Aussi, à partir de la méthode classique, des ajustements raisonnés peuvent être introduits pour ne pas conduire à une surévaluation des besoins, nuisibles au global à la politique locale de l'habitat.



## LES BESOINS LIES AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

Cette catégorie de besoin vaut lorsque la population continue de croître, ce qui est contraire aux évolutions démographiques observées depuis 1975 sur le territoire du Pays de Montbéliard Agglomération. L'offre en logements ne fait pas la demande, et par conséquent, la production de logements supplémentaires n'améliorera pas le résultat démographique.

PMA perd des habitants, l'évolution démographique a été de **-0.18 % par an** sur la période de référence (2008 – 2013) et amplifié de 2010 à 2015 (**-0.30% par an**). Le départ de ménages induit une libération de logements. Si l'évolution démographique est similaire sur la période à venir (projection à 10 ans, 2013 – 2023), le départ des ménages induira **une libération de 136 logements par an**. Théoriquement, ces logements libérés remis en marché peuvent répondre aux besoins de desserrement.

*Exemple : un couple avec 2 enfants génère un besoin d'un logement. Le desserrement de ce type de ménage peut se traduire par une séparation qui génère un besoin de deux logements, pour un même nombre de personnes.*

## LES BESOINS LIES AU DESSERREMENT DES MENAGES

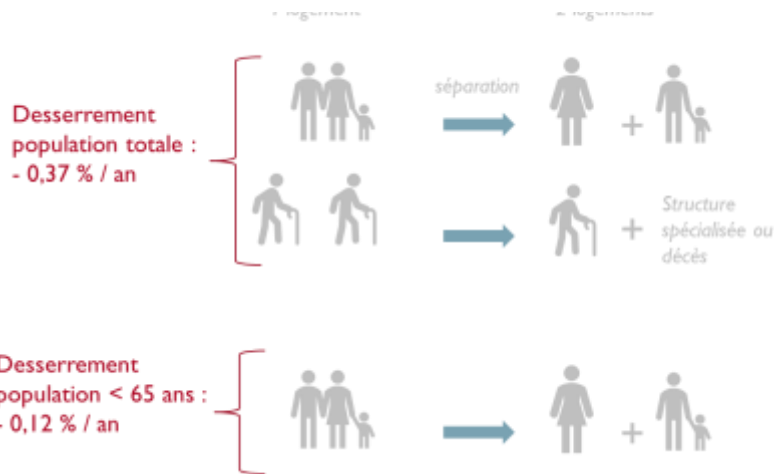
Les évolutions sociales et sociétales (vie en couples plus tardive, décohabitations plus nombreuses, divorces) induisent des ménages plus petits. Donc à population égale, les besoins en logements sont plus élevés.

Usuellement, les besoins de desserrement sont calculés en considérant l'évolution de la taille moyenne des ménages sur l'ensemble de la population.

La méthode utilisée ici consiste à ajuster les besoins de desserrement à la réalité des caractéristiques sociodémographiques des ménages du territoire. **31 %** des résidences principales sont occupées par des ménages dont la personne de référence a plus de 65 ans. La méthode classique de calcul des besoins de desserrement considère que la réduction de la taille des ménages induit des besoins en logements supplémentaires. Cependant, considérant les plus de 65 ans, la réduction de la taille des ménages est moins le fait de décohabitations (et donc de besoins en logements supplémentaires) que de décès ou de départs d'un des membres du ménage vers une structure d'hébergement.

Par conséquent, le **desserrement des ménages de plus de 65 ans ne nécessite pas de logements supplémentaires** (même si les besoins en logements adaptés existent : il s'agit alors d'apporter des réponses qualitatives plus que quantitatives).

**Le calcul du desserrement des ménages est effectué sur la base des ménages de moins de 65 ans (soit 69 % de l'ensemble des ménages de PMA).**



La taille moyenne des ménages de moins de 65 ans est de **2.62** en 2013. Elle a faiblement diminué depuis 2008 : **- 0.12 % par an** (tandis que sur la population incluant les ménages âgés, la taille des ménages est de 2.27 et a plus fortement diminué : - 0.37 % par an). **Le besoin de desserrement est évalué à 130 logements par an.**

---

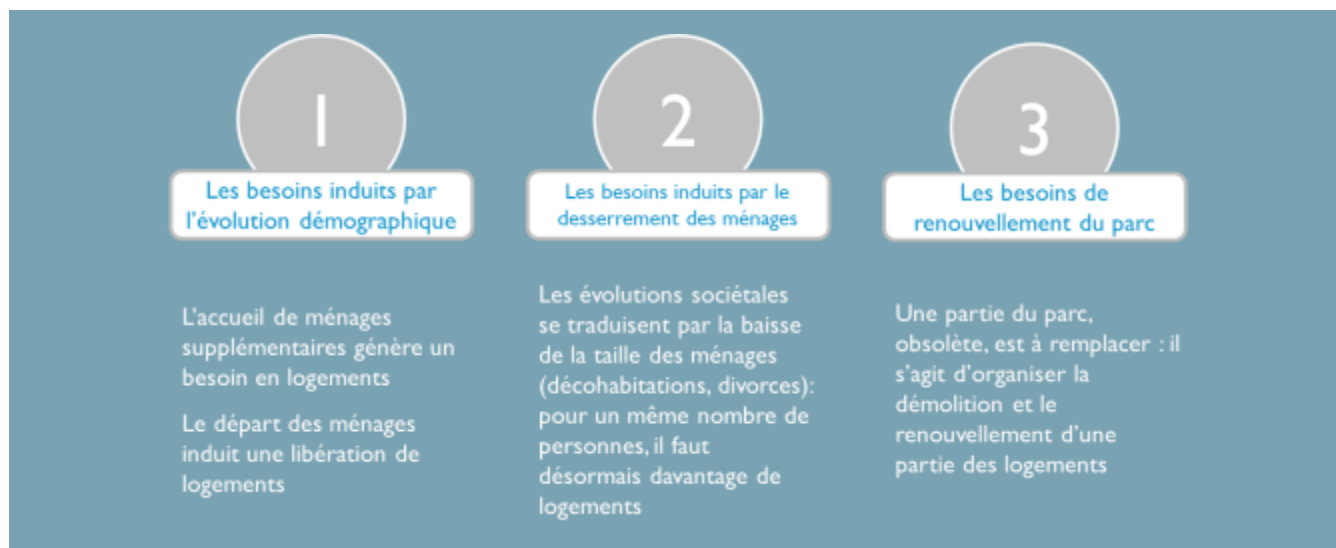
#### LES BESOINS LIES AU RENOUELEMENT DU PARC

Il s'agit ici de prévoir la construction qui permet de renouveler le parc existant vétuste ou changeant d'affectation. C'est la seconde composante du « point mort ». Il s'agit d'évaluer le volume de logements neufs qui ne va pas augmenter le stock global de logements mais qui va remplacer des logements hors d'usage, ayant été démolis ou ayant changé d'affectation.

Rétrospectivement, le calcul du renouvellement correspond à 0,16 % des résidences principales, soit un taux moyen des références jusqu'alors considérées : entre 0,1 % et 0,20 % en général, qui peut être augmenté au moment des phases d'engagement des opérations de renouvellement urbain par exemple.

Fondamentalement, on peut s'interroger sur ce taux référence, qui revient à remplacer les logements tous les 1 000 ans... Dans les faits, la surproduction qui alimente la vacance illustre aussi le besoin d'une offre nouvelle, actualisée.

Dans le cadre du PLH 2020 – 2025, **le choix a été fait de mieux considérer les besoins de renouvellement de l'offre de logements, portant ainsi une ambition forte en matière de démolition et de modernisation de l'habitat.**

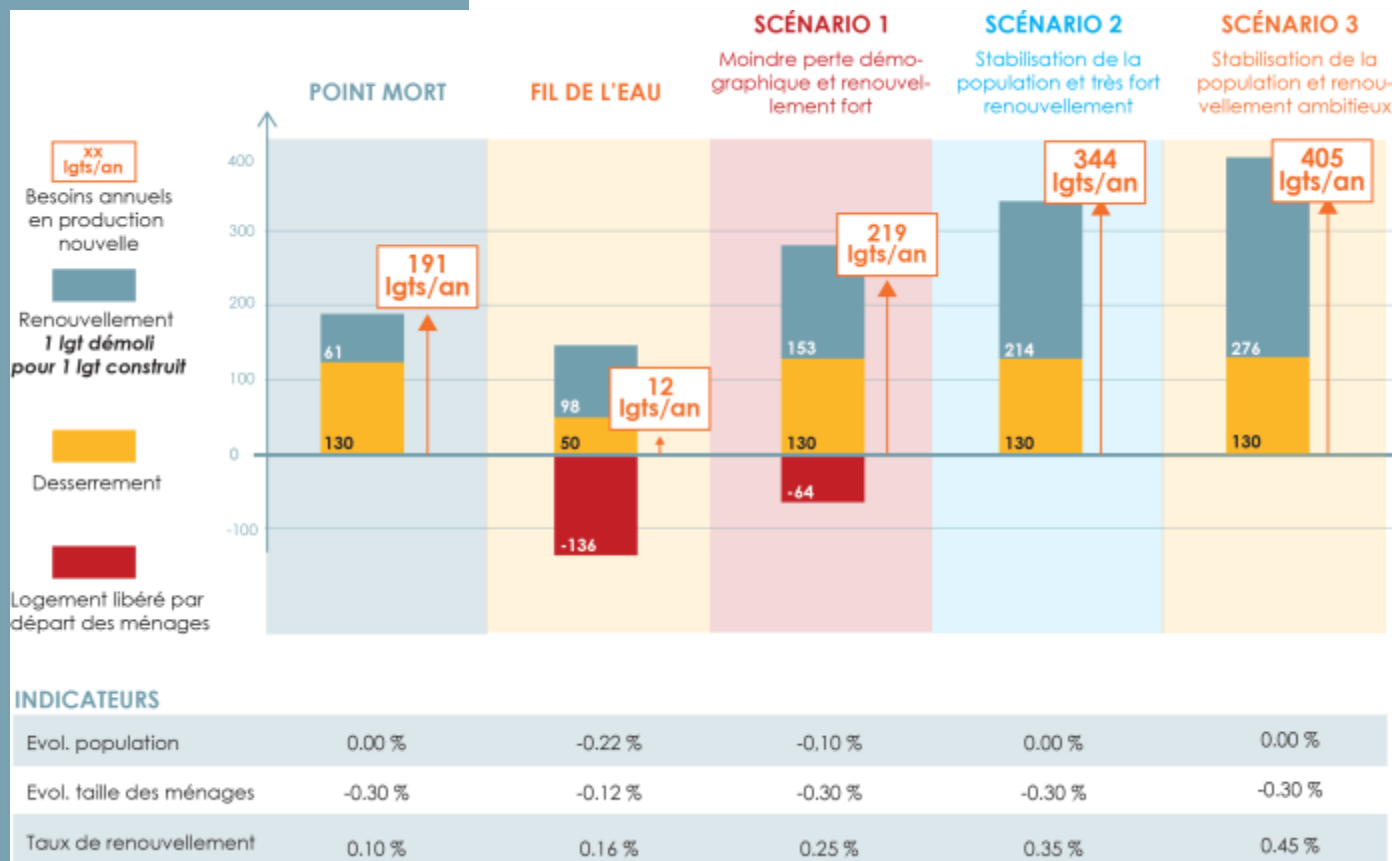


## B. FORMULER DES HYPOTHESES REALISTES POUR CALIBRER LES BESOINS REELS

Pour cadrer le besoin de logements, deux premières références ont été établies comme repère :

- Celle du point mort qui mesure les besoins à population constante, ce qui est sur PMA une hypothèse positive puisque l'agglomération perd des habitants de manière continue depuis les années 70
- Celle du fil de l'eau, qui poursuit les tendances récentes et montre que compte tenu de la perte démographique, en théorie il n'y aurait pas de besoins en logement supplémentaires.

Ensuite, trois scénarios de travail ont été élaborés, proposant des variations sur les indicateurs utilisés pour mesurer les besoins (évolution démographique, desserrement, renouvellement, fluidité). S'agissant d'hypothèses, il est préconisé de conserver la mémoire des hypothèses retenues et des différents scénarios : les bilans annuels permettront de jauger la justesse de ces hypothèses et le cas échéant, d'ajuster les objectifs.



---

## LE POINT MORT : LE BESOIN SI LA POPULATION N'ÉVOLUE PAS

Le point mort est un calcul théorique qui projette un besoin de logements sur l'hypothèse d'une population stable, ce qui est déjà une hypothèse optimiste au vu des évolutions récemment enregistrées sur PMA.

- Les besoins liés au desserrement : un desserrement légèrement supérieur à ce qu'il a été par le passé est envisagé, considérant que ce type de besoin pourrait être mieux pris en considération par une production plus ajustée aux besoins,
- Les besoins liés au renouvellement sont projetés à un niveau standard de 0.10 %/an, qui apparaît plutôt bas compte tenu de l'obsolescence constatée pour une partie de l'offre résidentielle.

Le calcul conduit à un besoin en logements d'environ **191 logements par an**.

---

## LE FIL DE L'EAU : LA POURSUITE DES TENDANCES PASSES

Le calcul dit du fil de l'eau permet de se projeter selon des hypothèses calquées sur les évolutions passées. On prolonge donc les mêmes évolutions que celles observées précédemment :

- Les besoins liés aux évolutions démographiques : entre 2008 et 2013, la population diminue à un rythme de -0,22 %/an, la perte de ménages entraîne la libération de logements qui diminue le besoin en logements supplémentaires,
- Les besoins liés au desserrement des ménages de moins de 65 ans également assez bas : -0,12 %/an
- Les besoins liés au renouvellement : le renouvellement sur la période passée a été estimé à 0.16 %, légèrement supérieur au point mort mais probablement en dessous du besoin réel.

Le calcul conduit à un besoin en logements d'environ **12 logements par an**.

---

## LE SCENARIO 1 : UNE MOINDRE PERTE DEMOGRAPHIQUE ET UN RENOUVELLEMENT FORT

Ce scénario se base sur l'hypothèse d'un ralentissement de la perte démographique :

- Les besoins liés aux évolutions démographiques sont toujours négatifs : 64 logements sont libérés chaque année du fait de la perte démographique,
- Les besoins liés au desserrement des ménages : un desserrement plus important, permis notamment par une production de petits logements
- Les besoins liés au renouvellement : une démolition de +0.25 % des logements
- Les besoins liés à la fluidité : un besoin estimé nul étant donné le niveau de la vacance

Ce scénario conduit à un besoin en logements d'environ **219 logements par an**

## LE SCENARIO 2 - STABILISATION DE LA POPULATION ET TRES FORT RENOUVELLEMENT

Ce scénario se base sur l'hypothèse d'un renversement de tendance : la perte démographique pérenne depuis 1975 cesserait et la population serait stable d'ici à 2025 :

- Les besoins liés aux évolutions démographiques sont nuls
- Les besoins liés au desserrement des ménages : un desserrement plus important, permis notamment par une production de petits logements
- Les besoins liés au renouvellement : une démolition de +0.35 % des logements, correspondant à un renouvellement fort au regard de ce qu'il a été par le passé
- Les besoins liés à la fluidité : un besoin estimé nul étant donné le niveau de la vacance

Ce scénario conduit à un besoin en logements d'environ **344 logements par an**

## LE SCENARIO 3 - STABILISATION DE LA POPULATION ET RENOUVELLEMENT PARTICULIEREMENT AMBITIEUX

Ce scénario se base sur l'hypothèse d'un renversement de tendance : la perte démographique pérenne depuis 1975 cesserait et la population serait stable d'ici à 2025 :

- Les besoins liés aux évolutions démographiques sont nuls
- Les besoins liés au desserrement des ménages : un desserrement plus important, permis notamment par une production de petits logements
- Les besoins liés au renouvellement : une démolition de +0.45 % des logements, correspondant à un renouvellement particulièrement fort au regard de ce qu'il a été par le passé. Ce renouvellement serait notamment permis par des démolitions importantes réalisées dans le cadre des projets de renouvellement urbain
- Les besoins liés à la fluidité : un besoin estimé nul étant donné le niveau de la vacance

Ce scénario conduit à un besoin en logements d'environ **405 logements par an**

Enfin, le niveau de production permettant de répondre aux besoins sans alimenter la vacance est variable : il est fonction des moyens dont se dotent l'agglomération et ses partenaires pour permettre un véritable programme de renouvellement, comprenant :

- Un programme de démolitions important dégageant des marges de production (chaque démolition permet la construction d'un logement sans augmenter au global le stock de logements à l'échelle de PMA)
- Un plan de modernisation de l'habitat, pour que les ménages trouvent dans l'existant de véritables alternatives qualitatives à la construction neuve

LES BESOINS EN  
LOGEMENTS  
SUPPLÉMENTAIRES SONT  
LIMITÉS...

MAIS IL FAUT PRENDRE EN  
COMPTE LE BESOIN  
D'UNE OFFRE  
ATTRACTIVE, ADAPTEE

## C. 400 LOGEMENTS PAR AN : LE SCENARIO RETENU EST AMBITIEUX

Si les tendances démographiques constatées ces dernières années se poursuivaient, le besoin en logements supplémentaires serait théoriquement nul.

Le scénario retenu se base sur une hypothèse ambitieuse de stabilisation démographique : à population stable, les besoins en logements sont faibles : il s'agit uniquement de répondre au besoin de desserrement des ménages.

➤ Dans l'hypothèse retenue, le besoin en desserrement est estimé à une centaine de logements par an.

La production d'une nouvelle offre résidentielle est essentielle pour permettre un ajustement qualitatif des réponses proposées localement, notamment vis-à-vis des enjeux suivants :

- Les enjeux du vieillissement impliquent également de développer une offre de logements adaptés ;
- L'obsolescence d'une fraction du parc de logements est réelle, et mise en évidence par une augmentation continue de la vacance des logements. Ces logements, souvent anciens, ne répondent plus à la demande des ménages, qui aspirent à des logements plus modernes : lumière, espaces extérieurs, stationnement, etc...
- L'enjeu d'attractivité territoriale transparait au travers des dispositifs successivement déployés sur les centralités du Pays de Montbéliard Agglomération, comme à l'échelle nationale. L'habitat est un des leviers de développement et d'attractivité du territoire, notamment au travers du développement d'une offre de qualité permettant l'accueil de ménages dans les centralités,
- L'attractivité passe par une ambition sur les enjeux de la transition énergétique, les innovations techniques (vers le bas carbone ?) ou organisationnelle et enfin, l'impact économique de l'engagement d'une politique de l'habitat qui renouvelle, améliore, produit des logements n'est pas sans effets positifs sur les territoires.

➤ Le besoin de production neuve permettant de remplacer le parc obsolète ou hors marché est estimé à 300 logements par an, qui correspondent davantage à **un seuil à ne pas dépasser plutôt qu'à un objectif à atteindre. Nous parlerons de feuille de route, de repères chiffrés de production voire de productions plafonds au regard des volumes prévisionnels de logements démolis qu'il faudra remplacer.**



# LA PRODUCTION NOUVELLE NE DOIT PLUS ALIMENTER LA VACANCE



L'analyse rétrospective de la production a démontré que dans un contexte de perte démographique, la production neuve induit une suroffre de logements qui génère de la vacance et une dévalorisation des valeurs immobilières.

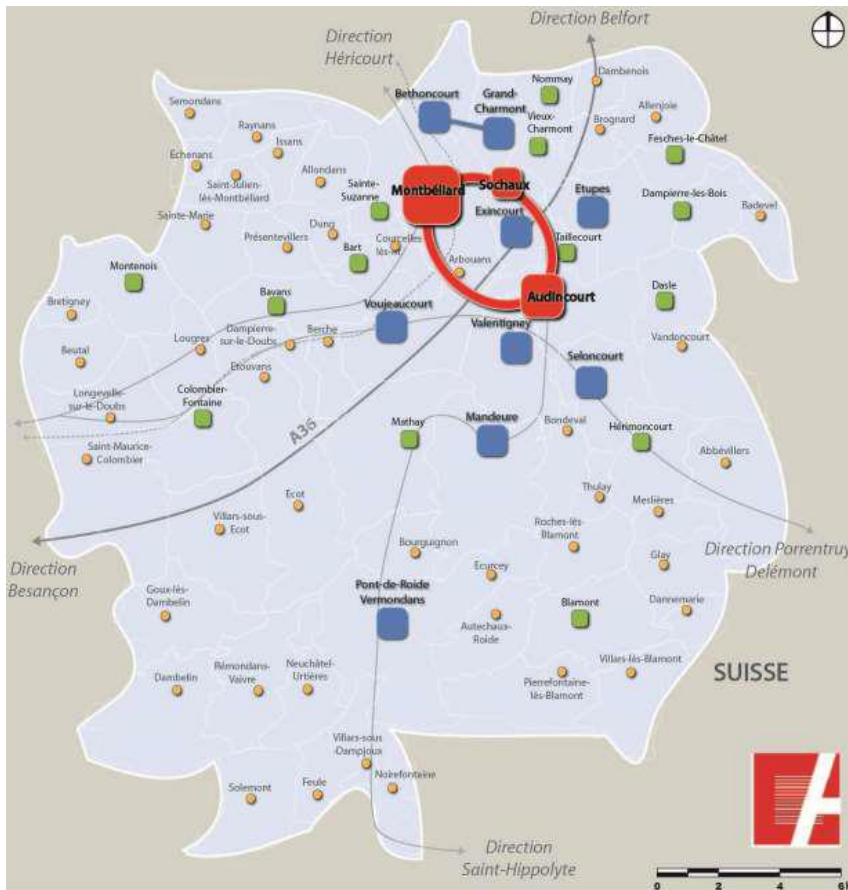
Pour remettre en tension le marché immobilier, la production neuve ne doit plus alimenter la vacance :

- Un programme de démolitions des logements obsolètes doit permettre de réduire le stock de logements disponibles et la vacance au travers d'un rythme ambitieux de 300 démolitions par an.
- Une remise en marché de logements actuellement vacants doit être organisé, estimée à 100 logements vacants / an.

- **Ce scénario conduit donc à :**
- **Une production de 400 logements par an**
    - **dont 300 logements en construction neuve**
    - **dont 100 logements en remobilisation de logements vacants**
  - **Une démolition de 300 logements par an**

## LA TERRITORIALISATION DES REPONSES AUX BESOINS DE SE LOGER

### A. LES GRANDS PRINCIPES POUR DECLINER LE SCENARIO RETENU A L'ECHELLE INFRA COMMUNAUTAIRE



Source : ADU – Armature du SCoT

Une territorialisation de l'habitat aux différentes échelles

Selon l'article L 302-1 du CCH, la déclinaison des objectifs de production du PLH à l'échelle des communes doit tenir compte de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées dans le SCoT.

La territorialisation s'est donc appuyée sur les quatre typologies définies dans le SCoT :

- 3 centralités d'agglomération
- 9 pôles urbains
- 14 bourgs
- 46 villages

Sur les trois premières typologies, la territorialisation a été réalisée à l'échelle des communes, fixant ainsi une production plafond pour les centralités, les pôles urbains et les bourgs.

Afin de prendre en compte la spécificité des modes de production dans les villages (production périodique), une enveloppe de production plafond est fixée pour l'ensemble des villages appartenant à un même secteur géographique. Cette déclinaison permet aux villages de s'inscrire dans la stratégie communautaire dans une perspective de plus long terme.

**Une stratégie à inscrire dans le temps long mais une nécessaire agilité pour ajuster les objectifs chemin faisant ...**

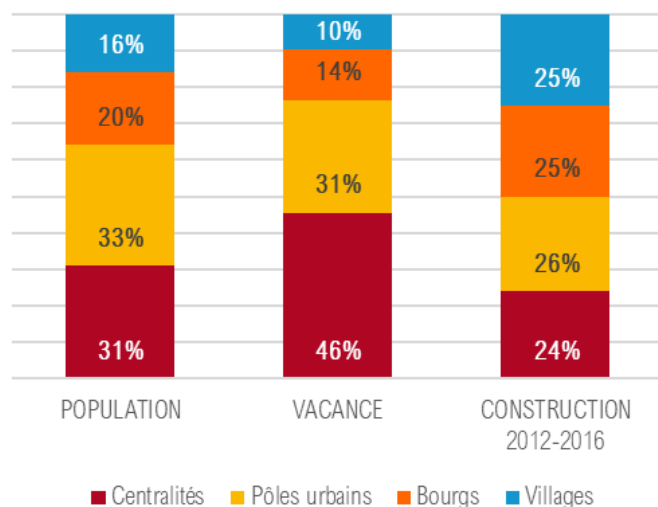
L'élaboration concomitante du PLH et du SCoT permet une totale cohérence entre les deux documents en matière de stratégie habitat, à la temporalité près : le PLH s'inscrit sur le temps court (6 ans), tandis que le SCoT est élaboré à horizon 2040. Pour une meilleure appropriation par les communes des objectifs de production, une projection à 18 ans (équivalent temps de 3 PLH) permet une lecture sur le temps long de la stratégie habitat.

Evidemment, les repères fixés aujourd'hui seront régulièrement réinterrogés (tous les 3 ans), pour prendre en compte les évolutions économiques, démographiques, sociales et sociétales qui pourraient impacter le besoin en logements.

La régulation de la production est un enjeu posé dans le cadre de la politique de l'habitat. Ainsi, le principe d'une organisation partenariale permettant une régulation est posé comme un corollaire de la souplesse souhaitée dans la mise en œuvre. Il s'agit de mettre en place une lecture collective des situations conjoncturelles afin d'être capable d'ajuster les productions au sein des secteurs géographiques : des échanges réguliers avec et entre communes permettront de réguler les programmations dans une logique d'équilibre territorial.

*A titre d'exemple, certaines communes finalisent la commercialisation de programmes engagés de longue date. Ces programmations peuvent dépasser les objectifs plafonds définis dans le PLH 2020 – 2025. Des échanges réguliers avec les autres communes d'un même secteur géographique permettront, dans un cadre de régulation et dans une logique d'ajustement, d'échelonner les programmations pour ne pas déréguler les marchés immobiliers (rester dans un développement mesuré pour ne pas générer davantage de vacance).*

## QUELQUES INDICATEURS POUR LA TERRITORIALISATION



### Des indicateurs pour aider à la territorialisation

Usuellement, plusieurs indicateurs accompagnent la déclinaison des objectifs de production :

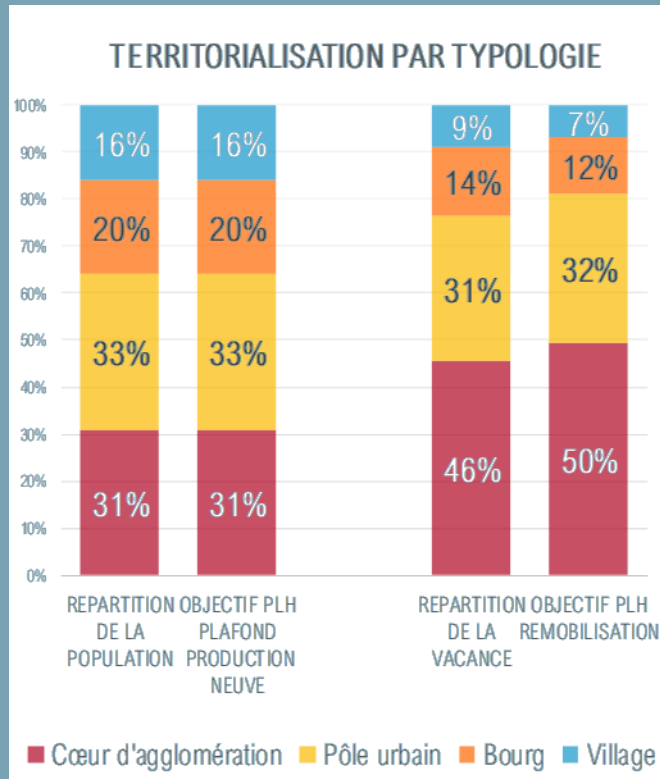
- **Le poids démographique des communes** permet de prendre en considération les équilibres de peuplement actuels,
  - o Les trois centralités d'agglomération et les pôles urbains concentrent près des deux tiers de la population.
  - o Le poids démographique des 46 villages est deux fois inférieur à celui des trois centralités d'agglomération.
- **La localisation des logements vacants** donne une indication sur le potentiel de remobilisation selon les typologies de communes,
  - o Près de la moitié des logements vacants sont situés à Montbéliard, Audincourt et Sochaux. D'autres communes présentent un taux de vacance particulièrement important (Valentigney, Hérimoncourt, Grand-Charmont, Bethoncourt ...).
- **La localisation des productions neuves** entre 2012 et 2016 permet d'identifier les dynamiques de développement des dernières années. Cet indicateur est à mettre en regard des poids de population.
  - o Le nombre de logements construit est à peu près similaire dans chacune des typologies : les villages ont construit davantage de logements que les trois centralités d'agglomération,
  - o Comparativement aux poids de population, les centralités d'agglomération et les pôles urbains produisent nettement moins de logements que les villages et bourgs.

## Un objectif partagé de maintien des équilibres territoriaux

Pour concilier les enjeux de redynamisation des centres et de développement mesuré dans les communes périurbaines, voire rurales, deux critères ont finalement été retenus :

- **En construction neuve** (300 logements par an, 1 800 logements sur 6 ans), la territorialisation s'appuie sur le poids démographique. Considérant que jusqu'à présent les centralités produisent moins que leur poids démographique, cette orientation revient alors à ne pas accentuer la fragilisation des centres observée ces dernières années.

- **En remobilisation du parc vacant** (100 logements par an, 600 logements sur 6 ans), le critère retenu est celui de la localisation du parc vacant. Considérant qu'il sera plus aisé de remobiliser le parc vacant des centralités, et en cohérence avec les grandes orientations nationales (redynamisation des centres), l'objectif de remobilisation a été ajusté à la hausse dans le cœur d'agglomération, et diminué d'autant dans les bourgs et les villages.

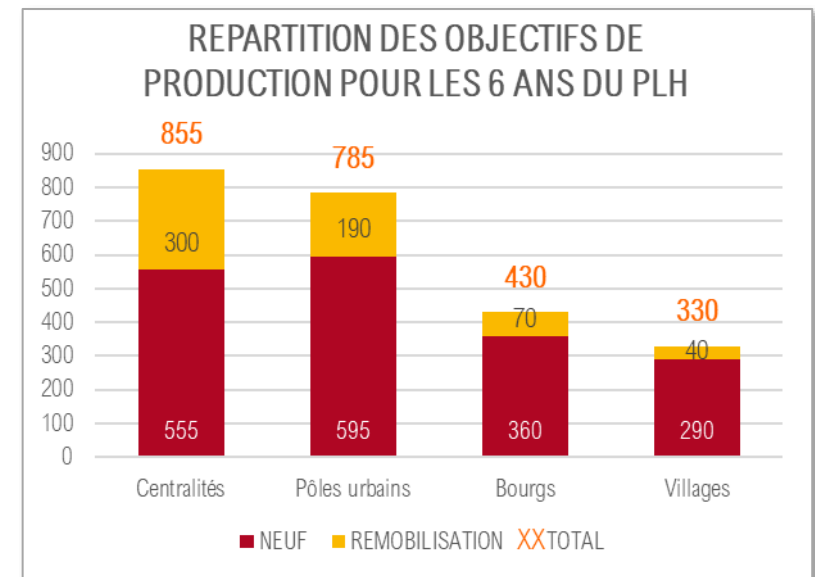


1/ Maintenir les équilibres territoriaux

2/ Répondre aux enjeux de diversification de l'offre

3/ Mobiliser le parc vacant

4/ Proposer une approche de la territorialisation à la fois fine et souple



## B. UNE DECLINAISON REGLEMENTAIRE DES OBJECTIFS PAR COMMUNE, POUR LES CENTRALITES, POLES URBAINS ET BOURGS

### Pour la construction neuve :

Une répartition des objectifs de logements par communes selon le poids démographique de chacune. Dans une logique de régulation, il s'agit **d'un objectif maximal à ne pas dépasser et non d'un objectif à atteindre obligatoirement.**

### Pour la mobilisation du parc ancien :

Une répartition des objectifs de logements par commune selon le poids de la vacance de chacune, légèrement augmentés dans les centralités et les pôles urbains où les volumes de logements aujourd'hui vacants sont bien supérieurs, ce qui en fait autant de gisements potentiels. Dans une logique de développement raisonné conforme au SCOT, il s'agit **d'un objectif minimal à atteindre pouvant être dépassé.**

*Les pourcentages correspondent à la part des objectifs de la commune rapportés à l'objectif de production de PMA*

Période 2020 à 2025 soit sur les 6 années du PLH	CONSTRUCTION NEUVE maxi 1800 logements		REMOBILISATION DANS L'EXISTANT mini. 600 logements		TOTAL 2400 logements	
<b>3 CENTRALITES</b>	<b>555</b>	<b>31%</b>	<b>300</b>	<b>50%</b>	<b>855</b>	<b>36%</b>
Audincourt	180	10%	81	14%	261	11%
Montbéliard	325	18%	177	29%	502	21%
Sochaux	50	3%	42	7%	92	4%
<b>9 PÔLES URBAINS</b>	<b>595</b>	<b>33%</b>	<b>190</b>	<b>32%</b>	<b>785</b>	<b>33%</b>
Bethoncourt	72	4%	23	4%	95	4%
Étupes	47	3%	13	2%	60	3%
Exincourt	41	2%	9	2%	50	2%
Grand-Charmont	71	4%	26	4%	97	4%
Mandeure	62	3%	16	3%	78	3%
Pont-de-Roide-Vermondans	54	3%	20	3%	74	3%
Seloncourt	75	4%	22	4%	97	4%
Valentigney	130	8%	46	8%	176	8%
Voujeaucourt	43	2%	15	2%	58	2%
<b>14 BOURGS</b>	<b>360</b>	<b>20%</b>	<b>70</b>	<b>12%</b>	<b>430</b>	<b>18%</b>
Bart	26	1%	4	1%	30	1%
Bavans	48	3%	8	1%	56	2%
Blamont	16	1%	2	0%	18	1%
Colombier-Fontaine	17	1%	4	1%	21	1%
Dampierre-les-Bois	21	1%	5	1%	26	1%
Dasle	18	1%	4	1%	22	1%
Fesches-le-Châtel	28	1%	6	1%	34	1%
Hérimoncourt	48	3%	14	2%	62	3%
Mathay	28	1%	4	1%	32	1%
Montenois	20	2%	2	0%	22	1%
Nommay	21	1%	2	0%	23	1%
Sainte-Suzanne	20	1%	7	1%	27	1%
Taillecourt	14	1%	3	1%	17	1%
Vieux-Charmont	35	2%	5	1%	40	2%
<b>46 VILLAGES</b>	<b>290</b>	<b>16%</b>	<b>40</b>	<b>6%</b>	<b>330</b>	<b>13%</b>

## C. UNE DECLINAISON MUTUALISEE POUR LES VILLAGES

### Pour la construction neuve : 290 logements sur 6 ans, à répartir entre 46 villages

Dans les villages, le développement se réalise pour l'essentiel en diffus, en fonction de opportunités de cession de terrains pour construire.

Lorsque les développements apparaissent plus importants, il s'agit de petits lotissements dont la commercialisation est condensée dans le temps et ne révèle pas la réalité du rythme de développement de la commune sur le temps long, bien plus faible.

Il convient alors de garder une certaine souplesse dans l'exercice de territorialisation :

- Eviter les effets de seuil,
- Accepter les pics de production, lorsqu'ils succèdent à plusieurs années de faible développement : considérer la production dans le temps long, le temps d'aménagement en secteur rural.

Pour prendre en compte cette spécificité, un plafond de production est proposé **par groupe de villages**, au sein de cinq grands secteurs géographiques identifiés

Par conséquent, le PLH calcule un objectif théorique, calculé au prorata du poids démographique de chaque village. Cet objectif théorique peut être dépassé selon les règles suivantes :

- Dans la limite du double de cet objectif
- Et, à condition que d'autres villages appartenant au même secteur cèdent des droits à construire, dans la limite de 5 logements maximum par village.

Des ajustements sont donc possibles entre villages d'un même secteur mais sur la durée du PLH, l'objectif de production défini à l'échelle des secteurs ne peut pas être dépassé (sauf modification après bilan à mi-parcours).

	Construction neuve Maxi. 290 logements	Seuil communal maxi.
<b>SECTEUR 1</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
Courcelles-lès-Montbéliard	15	20
Arbouans	12	17
<b>SECTEUR 2</b>	<b>36</b>	<b>36</b>
Badevel	11	22
Dambenois	9	18
Allenjoie	9	18
Brognard	7	14
<b>SECTEUR 3</b>	<b>64</b>	<b>64</b>
Abbévillers	13	26
Vandoncourt	11	22
Roches-lès-Blamont	8	16
Bondeval	6	12
Villars-lès-Blamont	6	12
Pierrefontaine-lès-Blamont	6	12
Meslières	5	10
Glay	5	10
Thulay	3	6
Dannemarie	1	2
<b>SECTEUR 4</b>	<b>58</b>	<b>58</b>
Bourguignon	12	24
Autechaux-Roide	7	14
Écot	7	14
Dambelin	6	12
Noirefontaine	5	10
Villars-sous-Dampjoux	4	8
Goux-lès-Dambelin	4	8
Écurcey	3	6
Rémondans-Vaivre	3	6
Neuchâtel-Urtière	2	4
Feule	2	4
Solemont	2	4



SECTEUR 5	105	105
Saint-Maurice-Colombier	12	24
Étouvens	10	20
Lougres	10	20
Sainte-Marie	9	18
Longeville-sur-Doubs	9	18
Dung	9	18
Berche	6	12
Dampierre-sur-le-Doubs	6	12
Présentevillers	6	12
Villars-sous-Écot	5	10
Raynans	4	8
Semondans	4	8
Beutal	4	8
Issans	3	6
Allondans	3	6
Saint-Julien-lès-Montbéliard	2	4
Échenans	2	4
Bretigney	1	2

#### Pour la mobilisation du parc ancien : 40 logements en remobilisation de logements vacants

L'ensemble des communes doivent converger vers une stratégie de modernisation de leur habitat, qui ne passe pas seulement par la production neuve. Comme les autres communes, les villages doivent veiller à la montée en gamme de leurs logements et à la remobilisation des logements laissés de côté aujourd'hui.

- Le postulat posé est donc **qu'au moins un logement** sera remobilisé dans chaque village.

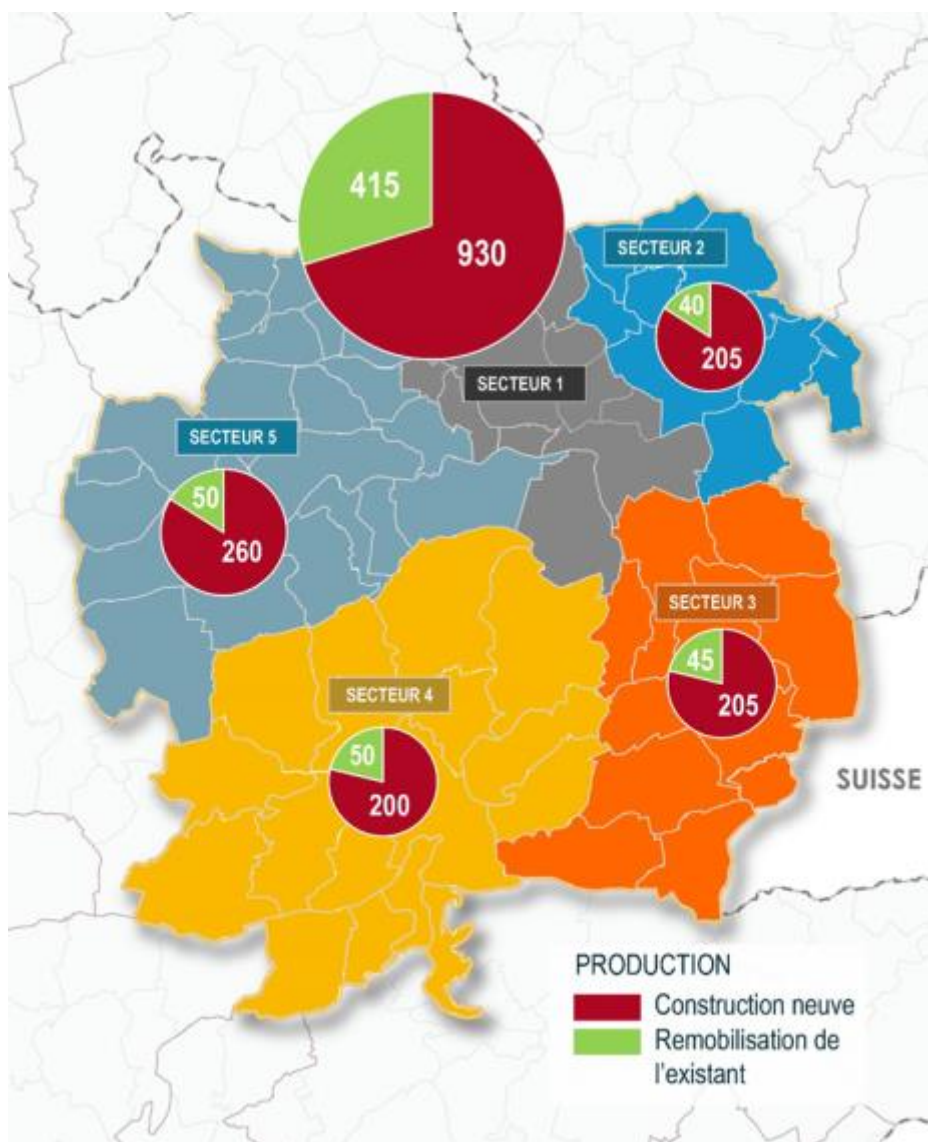
#### D. UNE LECTURE DES PRODUCTIONS A L'ECHELLE DE SECTEURS GEOGRAPHIQUES, AVEC UN CONTROLE CHEMIN FAISANT POUR ASSURER L'INCONTOURNABLE REGULATION

Afin de mieux prendre en compte les spécificités locales au sein de ce vaste territoire, et permettre une lecture dans le temps à l'échelle de bassins de vie, cinq secteurs géographiques ont été identifiés. Ils réunissent divers profils de communes pour lesquels sont précisés des plafonds de productions (somme des plafonds alloués à chaque commune).

Les plafonds de production constituent un cadre nécessaire de régulation, et une lecture des développements à l'échelle des secteurs géographiques plutôt qu'à l'échelle des communes apparaît plus opérant. Ces secteurs permettront une lecture territoriale des dynamiques et des perspectives de développement.

Pour les communes, ils constitueront un lieu d'échanges et de régulations autour des programmations en logements. Au sein des secteurs géographiques, des écarts et des équilibres pourront être trouvés. Sous réserve de respecter les enveloppes globales définies à l'échelle des secteurs géographiques, des ajustements permettront de mieux intégrer les rythmes de développement de chacune des communes.

- ↘ Chaque année, le bilan de la construction sera établi dans le cadre de l'observatoire.
- ↘ L'exercice de régulation de l'offre nouvelle sera matérialisé par **des réunions de suivi à l'échelle des secteurs géographiques, réalisées tous les deux ans**, visant non seulement à faire le point des développements mais aussi de préciser l'état des programmations. Elles offriront un lieu d'échanges sur les commercialisations, les effets de concurrence d'une commune à l'autre au sein de secteurs. C'est à l'occasion de ces réunions de secteurs que la gestion des règles de mutualisation des villages précédemment formulées, s'effectue.



# PLH 2020 – 2025

## LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

- 1 600 DEMOLITIONS
- 800 CONSTRUCTIONS\*

\*Des objectifs compris dans la production globale de 2 400 logements sur 6 ans

## LA DECLINAISON QUALITATIVE DES REPONSES EN TERMES DE LOGEMENTS

### A. UNE STRATEGIE PARTAGEE DE RESSERREMENT AU GLOBAL DU PARC LOCATIF SOCIAL

La faible tension observée sur le parc locatif social depuis plusieurs années a conduit les bailleurs sociaux à engager une véritable politique de renouvellement de leur offre, qui s'accompagnera dans les six années du PLH 2020 – 2025 d'une stratégie de diminution de l'offre locative sociale sur le territoire.

Au global, près de 1 600 logements locatifs sociaux sont prévus à la démolition entre 2020 et 2025. Sur l'ensemble de ces logements, près de la moitié sera reconstruite sur PMA, soit **une production de l'ordre de 133 logements/an, correspondant à 800 logements en six ans.**

Ces constructions sont essentielles à plusieurs titres :

- Maintien des équilibres de peuplement sur certains quartiers et communes,
- Garantie d'un niveau de renouvellement du parc locatif social : des logements neufs remplacent des logements anciens
- Rééquilibrage territorial de l'offre locative sociale pour une plus grande mixité sociale sur le territoire,
- Maintien du niveau quantitatif de l'offre : il faut éviter un mouvement de balancier entre surabondance de l'offre et remise en tension trop rapide

#### 👉 **Reconstruire un logement pour deux démolitions afin**

- D'agir sur la diminution de la vacance commerciale
- De renouveler l'offre locative sociale

---

MAIS LA PRODUCTION DE LOCATIFS SOCIAUX RESTE ESSENTIELLE A LA BONNE ADEQUATION DE L'OFFRE A LA DEMANDE

Deux principaux modes de production permettront de développer le parc locatif social :

- o Les logements locatifs sociaux produits et/ou gérés par les bailleurs sociaux, en construction neuve ou en acquisition/amélioration
- o Les logements jusqu'alors privés, faisant l'objet d'un conventionnement ANAH
  - 👉 **Une production locative sociale diversifiée en termes de produits et de loyers**



**OPERATION D'ACQUISITION-AMELIORATION A AUDINCOURT**  
Ancienne clinique Lucine

Le principe est de considérer une diversité de loyers à chaque programme, appliquant et ajustant en fonction du contexte opérationnel la règle usuelle de **30 % de PLAi, 60 % de PLUS et 10 % de PLS** (cette dernière catégorie pouvant être réservée à un type de production type résidence). Le niveau de marché privé locatif de l'agglomération ne positionne pas favorablement l'intermédiaire, sauf sur des produits dédiés ou dans le cadre des dispositifs d'amélioration et de remise en marché du parc privé.

👉 **Une production locative sociale diversifiée en termes de typologies et de surfaces**

Il peut être également établi que compte tenu de l'offre actuelle en locatif social, de l'évolution de la structure des ménages et de l'expression de la demande, un effort particulier doit être fait pour orienter les programmations vers de plus petites typologies, ce qui correspond d'ailleurs aux orientations programmatiques actuelles.

Sans figer totalement des objectifs par typologies qui doivent être ajustées aux différents contextes de productions, il est proposé de lire les programmations au travers d'un prisme moyen :

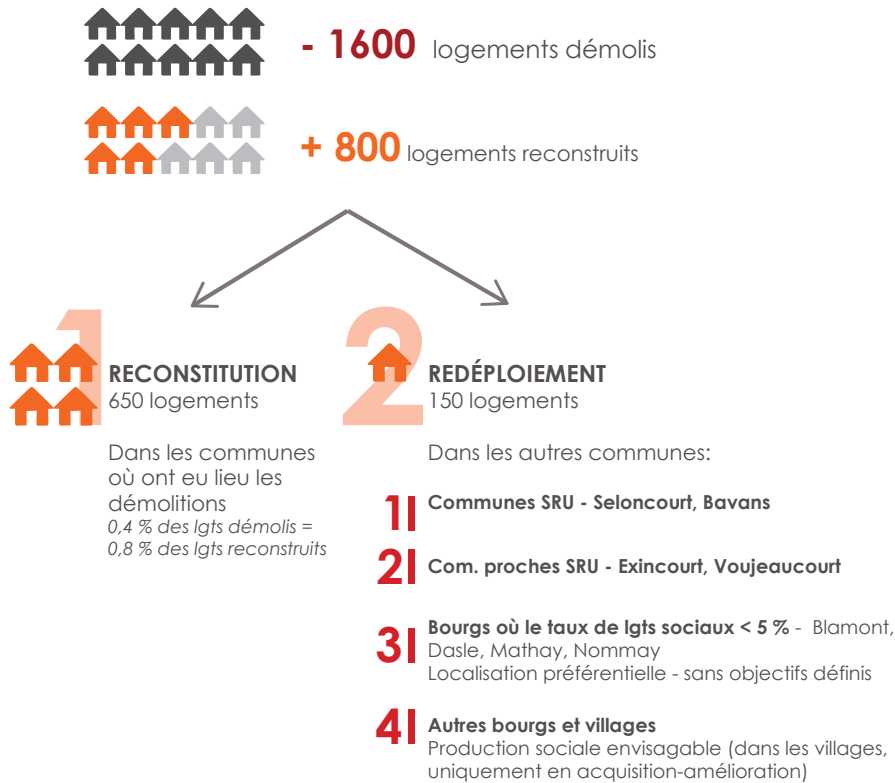
T2 ou moins	T4 ou plus
40 %	20 %

👉 **Une production locative sociale intégrant le facteur vieillissement**

Enjeu majeur des politiques publiques, le logement adapté au vieillissement est une composante incontournable des développements à venir et l'important effort de renouvellement doit contribuer à améliorer le niveau d'offre adaptée au handicap et globalement à la perte d'autonomie.

Le territoire de PMA est proportionnellement peu équipé en structure d'hébergement et la mise en service de logements favorisant le maintien à domicile est d'autant plus importante. Là encore, il ne s'agit pas de fixer des références systématiques mais si la moitié des offres nouvelles au moins (comprenant la production de logements adaptables) tenait compte de cet enjeu, le territoire serait davantage en situation de gérer cette évolution démographique majeure.

OBJECTIFS DE PRODUCTION SOCIALE DU PLH		133	
		/an	6 ans
NEUF	70%	93	559
EXISTANT	30%	40	239



### En termes de localisation

Dans le cadre des réflexions engagées au travers du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, deux types de localisation de l'offre locative sociale ont été définies : l'offre en reconstitution concerne l'offre produite dans les communes où sont localisées des démolitions. L'offre en redéploiement renvoie à l'offre produite dans les autres communes.

- Au maximum 80 % de la production sociale sera réalisée dans les communes concernées par les démolitions,
- Au minimum 20 % de la production sociale sera réalisée dans les autres communes. Le redéploiement sera privilégié dans les communes SRU (Seloncourt et Bavans), dans les communes proches du seuil des 3 500 habitants (Exincourt, Voujeaucourt) et dans les bourgs équipés où l'offre est actuellement faible.

### En termes de mode de production

Sur l'ensemble des objectifs de production, le PLH fixe un objectif de production en remobilisation des logements vacants de l'ordre de 25 % de la production totale, soit 100 logements par an.

Le parc locatif social participe à cet effort de remobilisation du parc ancien : 30 % des logements locatifs sociaux produits devront l'être dans l'ancien, soit un objectif de **40 logements par an et environ 240 logements entre 2020 et 2025.**

- Cette production dans l'ancien sera privilégiée dans les centralités urbaines (40 % des logements locatifs sociaux produits seront produits dans l'ancien) et les pôles urbains (19 %).
- Dans les bourgs et les villages, la remobilisation du parc ancien sera le seul mode de production de logements locatifs sociaux





## LA TERRITORIALISATION DE LA PRODUCTION LOCATIVE SOCIALE

L'exercice de déclinaison de la production locative sociale, dans une logique de redéploiement géographique de l'offre locative sociale va suivre plusieurs principes successifs :

- **Communes présentant un taux SRU déjà important** : reconstitution à une hauteur maximale de **40% de l'offre démolie**.
- **Deux communes soumises à la loi SRU (Seloncourt et Bavans)** : une part minimale de 50 % de la production totale de logements doit concourir au rattrapage du taux SRU, dont un minimum de 35% de logements locatifs sociaux.

	Taux actuel	Objectif total PLH (nb de logements)	Part de logts produits et comptabilisés SRU *	Dont minimum de logts locatifs sociaux
<b>Bavans</b>	18 % 33 logements de déficit	56	28	19
<b>Seloncourt</b>	12,7 % 205 logts de déficit	97	48	34

\* logements SRU : logements locatifs sociaux, logements conventionnés du parc privé, terrains familiaux, PSLA ...

- **Deux communes proches du seuil des 3 500 habitants d'application** de la loi SRU (Voujeaucourt et Exincourt) : une part minimale de 25% de la production totale de logements doit concourir à l'augmentation du taux SRU.

	Taux actuel	Objectif total PLH (nb de logements)	Part de logts produits et comptabilisés SRU *
<b>Exincourt</b>	3,7%	50	13
<b>Voujeaucourt</b>	13,7%	58	15



- **Autres communes classées « bourgs »** : pas de territorialisation définie (à l'exception de Bavans). Mais deux principes de répartition à respecter :
  - Favoriser préférentiellement la production de logements sociaux dans les bourgs où le parc locatif social représente 5 % ou moins du parc de résidences principales : Blamont, Dasle, Mathay et Nommay.
  - Limiter la production de logement social à des opportunités exceptionnelles dans les bourgs où la part locative sociale représente plus de 20 %

Les projets seront travaillés dans une perspective globale de réponse adaptées et d'aménagement concerté des communes L'enjeu est autant la diversification de l'offre que la recherche d'une attractivité plus urbaine, permettant notamment l'introduction de petites typologies dans l'offre locative locale.

- **Dans les villages** : la production est limitée à la mobilisation de logements existants qui peuvent faire l'objet d'un conventionnement à la suite de travaux d'amélioration du parc et à quelques opportunités limitées dans le neuf.

	POP.	TAUX SRU	DEMOLITIONS ENVISAGEES	TOTAL	Part dans la production totale	dont CONSTRUCTION NEUVE		dont REMOBILISATION DANS L'EXISTANT	
CENTRALITES	43435		953	381	45%	230	60%	151	40%
9 PÔLES URBAINS	46590		641	317	40%	257	81%	60	19%
14 BOURGS	27933		30	80	19%	73	91%	7	9%
46 VILLAGES	22511			22	7%	0	0%	22	100%

	POP.	TAUX SRU	DEMOLITIONS ENVISAGEES	TOTAL	Part dans la production totale	dont CONSTRUCTION NEUVE		dont REMOBILISATION DANS L'EXISTANT	
<b>CENTRALITES</b>	43435		953	<b>381</b>	<b>45%</b>	230	60%	151	40%
Audincourt	14121	40%	400	160	61%	97	61%	63	39%
Montbéliard	25336	45%	498	199	40%	119	60%	80	40%
Sochaux	3978	70%	55	22	24%	14	64%	8	36%
<b>9 PÔLES URBAINS</b>	46590		641	<b>331</b>	<b>42%</b>	257	78%	60	18%
Bethoncourt	5652	47%	123	49	52%	40	82%	9	18%
Étupes	3698	27%	20	8	13%	6	75%	2	25%
Exincourt	3214	4%		13	26%	10	77%	3	23%
Grand-Charmont	5584	48%	128	51	52%	41	80%	10	20%
Mandeure	4847	34%	40	16	20%	13	81%	3	19%
Pont-de-Roide-Vermo	4215	26%	72	29	39%	23	79%	6	21%
Seloncourt	5864	13%		48	50%	28	58%	6	13%
Valentigney	10196	31%	258	103	58%	85	83%	18	17%
Voujaucourt	3320	13%		14	24%	11	79%	3	21%
<b>14 BOURGS</b>	27933		30	<b>88</b>	<b>20%</b>	73	83%	7	8%
Bart	2022	11%		-	-	-	-	-	-
Bavans	3683	19%	30	28	50%	17	61%	3	11%
Blamont	1224	1%		60	-	56	-	4	7%
Colombier-Fontaine	1344	20%							
Dampierre-les-Bois	1659	7%							
Dasle	1420	2%							
Fesches-le-Châtel	2208	13%							
Hérimoncourt	3638	28%							
Mathay	2175	2%							
Montenois	1519	7%							
Nommay	1672	5%							
Sainte-Suzanne	1557	28%							
Taillecourt	1106	15%							
Vieux-Charmont	2706	24%							
<b>46 VILLAGES</b>	22511			<b>22</b>	<b>7%</b>	0	0%	22	100%

## B. LA PRODUCTION EN ACCESSION AIDEE

L'accession aidée revêt différentes réalités de produits logements et fondamentalement, cet objectif vise à souligner le besoin de maîtriser les prix de l'accession pour continuer à répondre aux parcours d'accession des ménages intermédiaires surtout, voire modestes.

Cette production peut résulter de la mobilisation d'un dispositif d'aide à l'accession à destination des ménages (PTZ, prime à l'accession), d'une production spécifique à prix maîtrisé (PSLA, accession sociale règlementée), et aussi de la conception d'opération d'aménagement qui prévoit de petites parcelles, lotissement communal .... Ce type de proposition sera plus facilement programmée dans des opérations d'aménagement conséquentes où la charge foncière pourra être modulée pour garantir des prix de sortie attractifs pour cette accession sociale.

**Le contrat de ville unique** (CVU) donne de nouvelles possibilités de bénéficier de la TVA réduite aux abords des 7 quartiers prioritaires de la politique de la ville, ce qui facilite évidemment la commercialisation, à condition que le produit proposé soit dans les cibles privilégiées par les ménages, en particulier en termes de forme urbaine.

Le dimensionnement de cette production est complexe mais viser une mise en marché de l'ordre **d'une dizaine de logements par an** peut constituer un objectif à suivre et à réorienter si nécessaire.

La territorialisation est induite par l'engagement des opérations d'aménagement, essentiellement dans le cœur urbain où le produit d'accession en neuf est manquant.

## EN CONCLUSION, LES ORIENTATIONS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT S'ARTICULENT AUTOUR DES TROIS PILIERS DU PLAN DE MODERNISATION DE L'HABITAT

### ► PLAN DE MODERNISATION DE L'HABITAT —



**1**  
**RENOUVELLEMENT :**  
CRÉER LES CONDITIONS  
D'UN RENOUVELLEMENT DE  
L'OFFRE



**2**  
**MONTÉE EN GAMME :**  
ORGANISER LA MONTÉE  
EN GAMME DU PARC  
EXISTANT



**3**  
**PRODUCTION CIBLÉE :**  
APPORTER UNE RÉPONSE  
CIBLÉE AUX BESOINS DES  
MÉNAGES

Les travaux et réflexions menés successivement dans le cadre d'une étude de définition d'une stratégie habitat, prolongées dans le cadre du PLH 2020 – 2025 ont conduit à l'identification de trois orientations majeures pour le Pays de Montbéliard Agglomération.

Ces orientations répondent à la nécessité de déployer **une politique de l'habitat communautaire, au service d'un territoire**. L'enjeu d'attractivité du parc de logements est prépondérant et le Plan de Modernisation de l'Habitat permettra d'y répondre.

Ces orientations répondent également à la nécessité **d'ajuster l'offre de logements aux besoins** des ménages, dans leur diversité.

#### ORIENTATION 1 : RENOUELER LES LOGEMENTS

Le « renouvellement » tel qu'il est employé ici renvoie à la notion de remplacement, ou de démolition / construction. L'évaluation des besoins l'a mis en évidence, le besoin en logements supplémentaires est quasiment nul. Aussi, une part importante des productions doivent être compensées par des démolitions.

La politique locale de l'habitat 2020 – 2025 s'oriente donc vers un plan de renouvellement important, qui s'appuie sur un ambitieux programme de démolitions dans le parc locatif social.

#### ORIENTATION 2 : MONTER EN GAMME

La montée en gamme consiste à améliorer l'offre de logements existants, afin de limiter l'obsolescence du parc et les effets préjudiciables de la vacance. Elle permet également d'améliorer les conditions de vie des ménages du territoire. L'amélioration du parc doit concerner l'ensemble des segments de marché : le parc locatif social, le parc des propriétaires occupants, le parc actuellement vacant, et le parc indigne.

#### ORIENTATION 3 : CIBLER LA PRODUCTION

La production ciblée doit permettre d'apporter des réponses aux besoins identifiés dans le diagnostic : petites typologies, vieillissement, ménages très précaires etc... En lien avec les partenaires, les opérateurs et les communes, PMA veillera au travers du PLH à la déclinaison d'une programmation diversifiée et cohérente par rapport aux besoins identifiés.