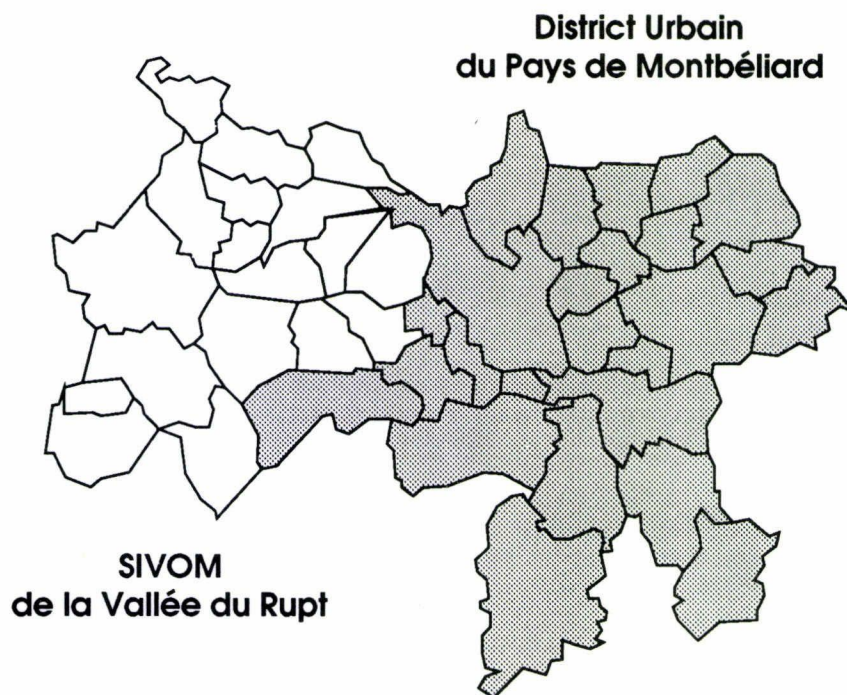


ETUDE DE REALISATION

OPAH 1993-1996



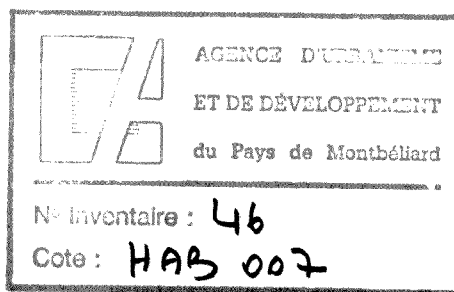
Avertissement : Le présent document a été rédigé à partir des rapports d'étude de la SEDD, du CAL et du cabinet CALMETTES.



Agence
d'Urbanisme et
de Développement
du Pays
de Montbéliard



SOMMAIRE



Introduction **2**

Les résultats de l'OPAH de 1989/91	4
Les orientations de la nouvelle OPAH	6

Le contexte local **8**

Le parc locatif privé	8
Le parc de logements vacants	10
Le parc logements propriétaires occupants	12
Le parc de logements inconfortables	13
Synthèse	14

Les perspectives de l'OPAH **16**

Objectifs qualitatifs	16
Objectifs quantitatifs	18
Programmation financière	21

Les actions d'accompagnement **23**

Opération de ravalement et coloration de façades	23
Interventions dans les projets urbains	24

Le suivi-animation **29**

Conclusion **30**

Annexes **31**

INTRODUCTION

Le District Urbain du Pays de Montbéliard propose le lancement d'une nouvelle procédure d'OPAH qui concernera l'ensemble des 25 communes du District.

Les communes du District sont réparties de la manière suivante entre les trois organismes opérateurs de l'OPAH :

- *la Société d'Équipement du Département du Doubs (SEDD) intervient sur le Secteur Nord du DUPM, regroupant les 15 communes de :*

Allenjole	Fesches-le-Chatel
Audincourt	Grand-Charmont
Bethoncourt	Hérimoncourt
Brognard	Nommay
Dambenois	Sochaux
Dampierre-les-Bois	Taillecourt
Etupes	Vieux-Charmont
Exincourt	

- *le Centre d'Amélioration du Logement (CAL) du Doubs intervient sur le secteur Sud du DUPM, regroupant les 9 communes de :*

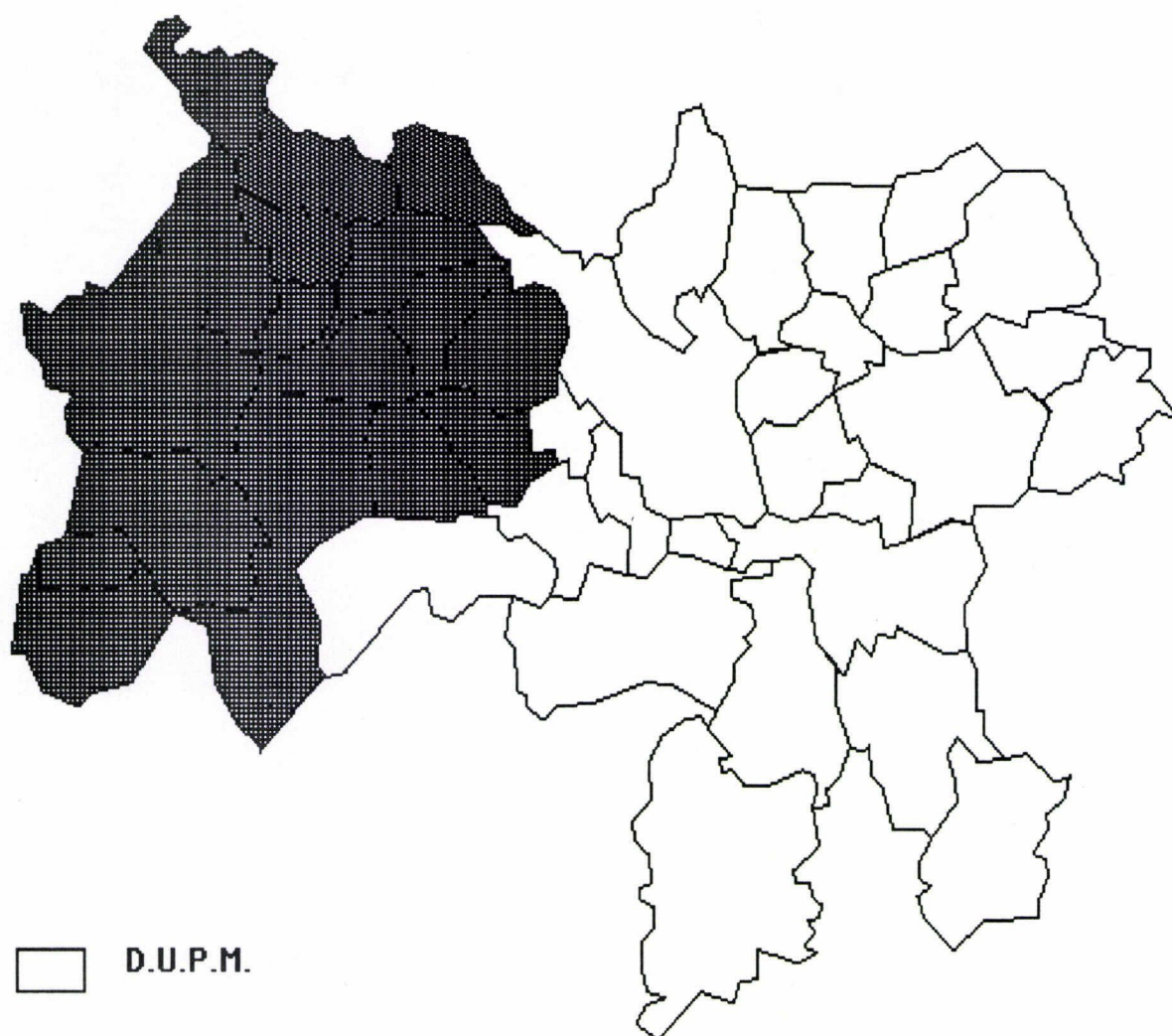
Arbouans	Sainte-Suzanne
Bart	Seloncourt
Bavans	Valentigney
Courcelles	Voujeaucourt
Mandeure	

- *le cabinet CALMETTES intervient sur la ville de Montbéliard.*

Le SIVOM de la vallée du Rupt met également en oeuvre une OPAH qui sera intégrée à l'OPAH districale. 18 communes sont concernées par cette opération :

Aibre	Laire
Arcey	Le Vernoy
Allondans	Lougres
Beutal	Montenois
Bretigney	Presentevillers
Desandans	Raynans
Dung	Saint-Julien
Echenans	Sainte-Marie
Issans	Semondans

La maîtrise d'ouvrage globale est assurée par le District, qui en confie la coordination à l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard.



D.U.P.M.



SIVOM vallée
du Rupt

LE PERIMETRE D'INTERVENTION DE L'OPAH

**Les résultats
de l'OPAH
de 1989/91**

La première OPAH districale (1989/91) s'est achevée en 1991.

590 logements locatifs ont été réhabilités mobilisant 27,5 MF de subventions ANAH, on peut estimer que le montant des travaux atteint près de 90 MF.

355 logements de propriétaires occupants ont bénéficié de 3,337 MF de PAH.

Au total 945 logements ont été réhabilités induisant près de 40 MF de travaux, dans le secteur du BTP principalement et de l'artisanat.

Les objectifs fixés par la convention de 1989 concernaient :

- . 420 logements locatifs, soit 30MF de subventions ANAH
- . 110 logements de propriétaires occupants, soit 1 475 KF de primes PAH
- . 40 logements financés en PLA
- . 40 logements financés en PALULOS communales

A l'heure des bilans en 1991, il est apparu une forte mobilisation, mais très variable selon les communes et les secteurs d'intervention.

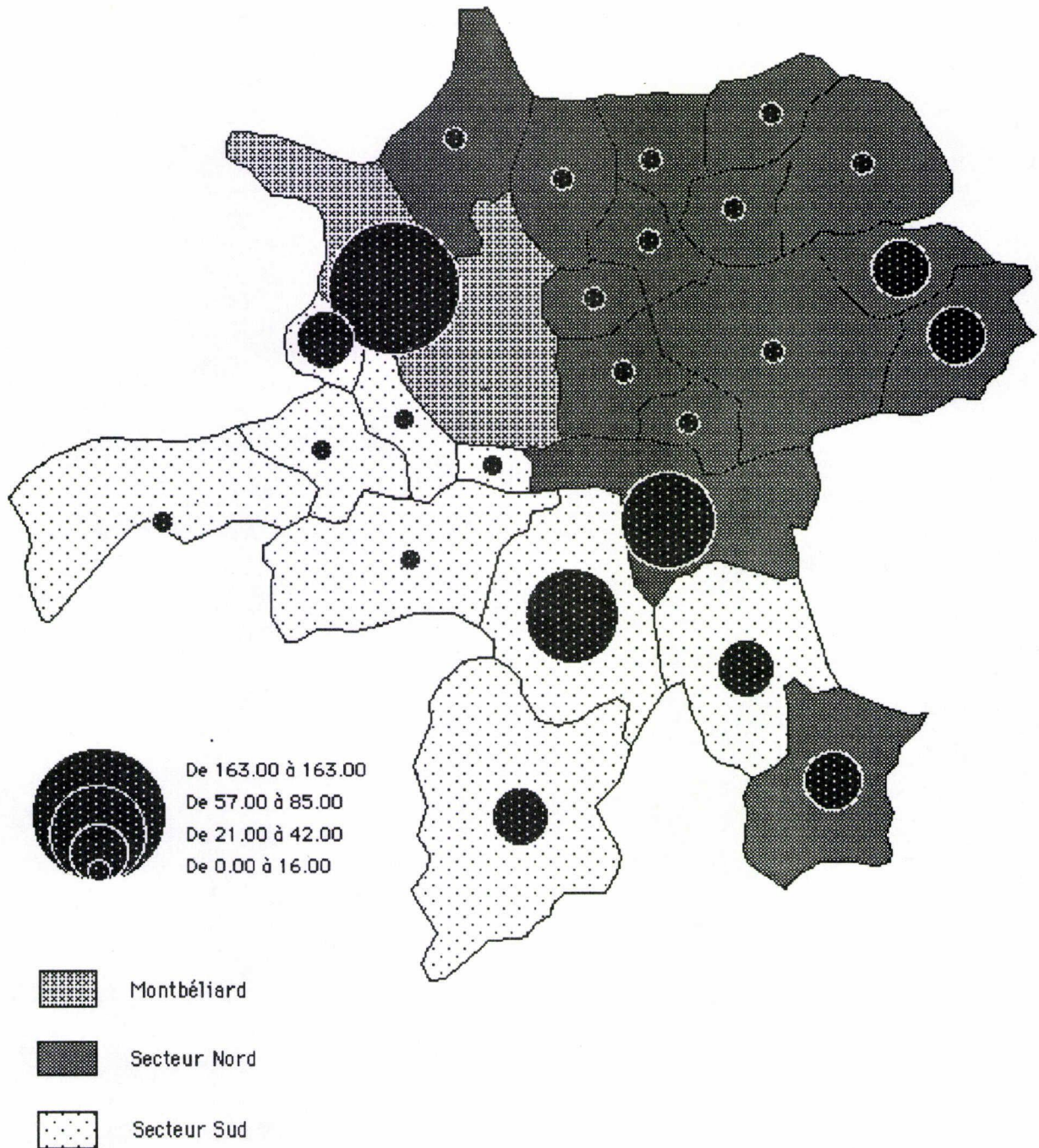
Par rapport aux objectifs initiaux, la mobilisation a donc été plus forte chez les propriétaires occupants que chez les propriétaires bailleurs.

Les résultats se répartissent de la manière suivante entre les secteurs Nord, Sud, et la ville de Montbéliard :

	DUPM	Secteur NORD	Secteur SUD	Montbéliard
PROPRIETAIRES BAILLEURS				
Nombre de logements réhabilités	590	232	195	163
Montant des travaux (en KF)	85 876	34 452	23 411	28 013
Montant des subventions ANAH (en KF)	27 541	11 600	7 952	7 989
Coût de travaux par logement (en F)	145 552	148 500	120 056	171 859
PROPRIETAIRES OCCUPANTS				
Nombre de dossiers PAH	355	160	141	54
Montant des travaux (en KF)	13 603	6 508	5 541	1 554
Montant des subventions PAH (en KF)	3 337	1 615	1 321	401
Coût de travaux par logement (en F)	38 318	40 675	39 300	28 777

Les résultats par commune sont présentés en annexe 1.

Nombre de logements réhabilités à l'aide de crédits ANAH au cours de l'OPAH 1989-1991 selon les secteurs



Les orientations de la nouvelle OPAH

Depuis la première OPAH, les actions et réflexions en matière d'habitat ont beaucoup évolué dans le Pays de Montbéliard :

Le parc locatif social a connu une véritable restructuration dans le cadre de la convention Ville-Habitat, par des opérations DSQ, par des opérations sur les quartiers sensibles, par des démolitions d'immeubles peu attractifs... et surtout par un vaste programme de réhabilitation qui concerne, à long terme, 7 000 logements HLM (sur les 15 000 de l'ensemble du parc). Ces interventions ont contribué à une remise à niveau de l'équilibre entre l'offre et la demande, qui s'est également répercutée sur le parc privé.

Par ailleurs un effort particulier a été réalisé en matière de restructuration urbaine dans les centres anciens.

La future OPAH prendra en compte toutes ces évolutions. Elle s'attachera notamment à assurer une cohérence entre les objectifs de réhabilitation de logements et les interventions urbaines des collectivités locales pour l'embellissement des centres.

Cela signifie notamment des incitations sectorielles diversifiées selon les projets communaux.

Le secteur de la vallée du Rupt fait partie du bassin d'habitat de Montbéliard et connaît un marché du logement péri-urbain, influencé par l'agglomération de Montbéliard.

Actuellement, les interventions préalables sur l'habitat sont presque inexistantes. Il faudra donc profiter de l'OPAH pour développer une véritable politique d'habitat intercommunale.

Ainsi, la future convention d'OPAH doit appuyer sur des objectifs complémentaires :

. intervention technique sur le bâti

Cette action passe par la remise aux normes de logements inconfortables et l'amélioration des conditions de vie des occupants.



. restructuration urbaine

En liaison avec les études et projets engagés dans les centres anciens en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard, l'OPAH doit s'attacher à la mise en valeur du patrimoine et des espaces publics.

. objectif social

Le lancement d'une nouvelle OPAH doit être une opportunité supplémentaire pour mettre en place, des procédures à caractère social.

Des opérations de type Programme Social Thématique, habitat spécifique, PLA d'insertion, acquisition-amélioration de logements sociaux, logement des grandes familles, logement des jeunes peuvent être engagées....

La nouvelle OPAH s'intégrera donc dans un ensemble d'interventions cohérentes sur le logement et sur le bâti, liées aux enjeux urbains et sociaux connexes. C'est pourquoi, il est nécessaire de renforcer le contact avec les différents intervenants, en plus des méthodes habituelles d'informations.

LE CONTEXTE LOCAL

Le parc locatif privé

L'analyse du recensement INSEE de 1990 permet d'établir un bilan de l'état du bâti sur l'ensemble du District.

L'analyse s'appuiera plus particulièrement sur :

- le parc locatif privé
- le parc de logements vacants
- le parc de logements propriétaires occupants
- le parc de logements inconfortables

propriétaires bailleurs

COMMUNE	nb logts	dont...		dont... vacants	dont...	
		av49	49-75		ss S.d B.	W.C. ext.
Allenjoie	53	35	9	9	12	7
Arbouans	83	36	29	12	12	8
Audincourt	1 734	908	654	223	172	126
Bart	165	99	35	20	19	16
Bavans	185	105	55	33	23	9
Bethoncourt	311	115	166	68	23	14
Brogard	36	12	14	7	2	3
Courcelles les Md	98	31	51	13	5	6
Dambenois	16	10	2	4	2	2
Dampierre/Bois	184	159	21	42	49	28
Etupes	199	80	90	25	11	10
Exincourt	308	164	98	67	33	36
Feschel/Chatel	314	239	56	84	77	10
Grand-Charmont	218	64	126	38	16	20
Hérimoncourt	481	405	34	95	90	41
Mandeure	498	367	87	103	96	54
Montbéliard	3 788	1681	1642	413	341	352
Nommay	66	25	31	13	8	8
Sainte Suzanne	171	122	18	33	18	13
Seloncourt	621	458	108	112	111	77
Sochaux	630	137	400	85	29	20
Taillecourt	80	43	24	14	8	14
Valentigney	909	546	297	102	113	81
Vieux-Charmont	210	112	87	43	28	19
Voujeaucourt	281	182	50	43	36	16
total(DUPM)	11 639	6 135	4 184	1 701	1 334	990
groupement Sud	3 011	1 946	730	471	433	280
groupement Nord	4 840	2 508	1 812	817	560	358

source: R.G.P. INSEE par îlot/analyse Agence d'Urbanisme et de Développement août 1992

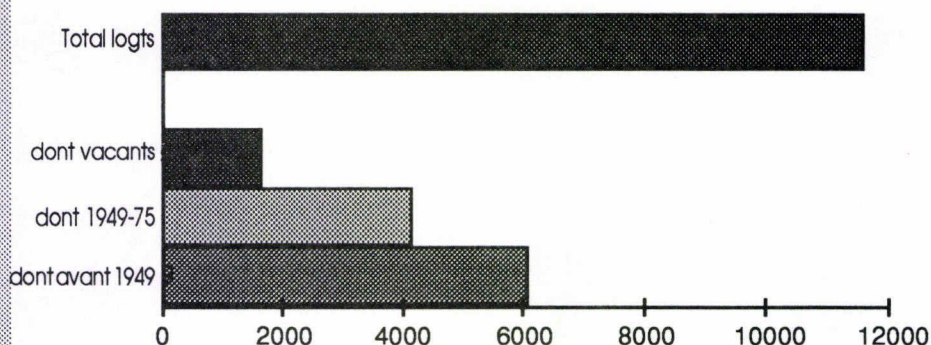
Le District compte 11 639 logements locatifs privés, ce qui représente 44% du parc locatif; Ce nombre de logements connaît depuis 1982 une baisse sensible de 4,6% par rapport à l'ensemble du parc.

La vacance est relativement élevée dans le parc locatif privé puisque 1 701 logements sont vacants (soit 14,6% du parc).

Cette situation est préoccupante pour certaines communes telles Feschel le Chatel (26,8%), Dampierre les Bois (22,8%) ou Bethoncourt (21,9%).

Le parc locatif privé est issu en majorité de constructions **d'avant 1949** (pour 52,7% du parc), alors que les logements construits entre 1949 et 1975 représentent 35,9% du parc.

PARC LOCATIF PRIVE



Sur l'ensemble du Pays de Montbéliard, 1 334 logements locatifs privés sont dépourvus de salle de bains (11,5% du parc) et 990 ne possèdent pas de W.C intérieur (8,5% du parc).

Cet inconfort est particulièrement significatif dans les communes d'Allenjole, de Dampierre les Bois, Mandeure, Seloncourt et Fesches le Chatel pour l'absence de salle de bains, ce qui explique en partie la vacance élevée.

Le SIVOM de la vallée du Rupt compte 196 logements locatifs privés, dont 81,6% datent d'avant 1975 (soit 160 logements).

Dans le DUPM, le parc locatif privé, en baisse depuis 1982, connaît une vacance élevée, ce qui s'explique en partie, pour certaines communes, par un fort niveau d'inconfort. Les nouvelles règles de subventions de l'ANAH, accordées à tous les logements de plus de 15 ans permettent la réhabilitation potentielle de 10 319 logements, soit 88,6% du parc.

Le parc de logements vacants

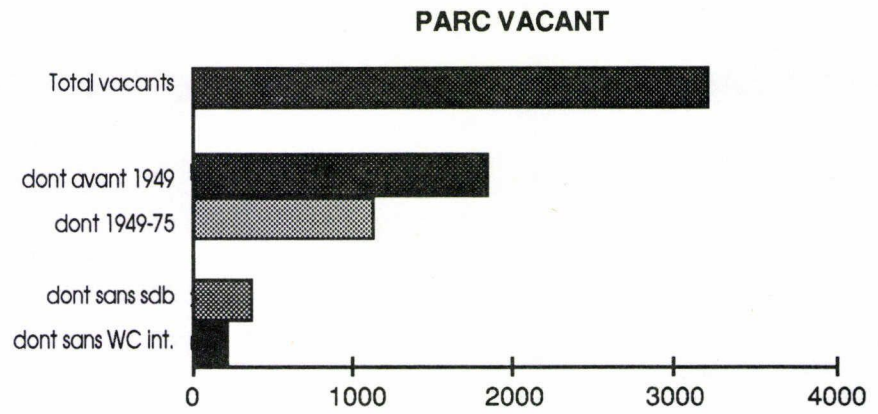
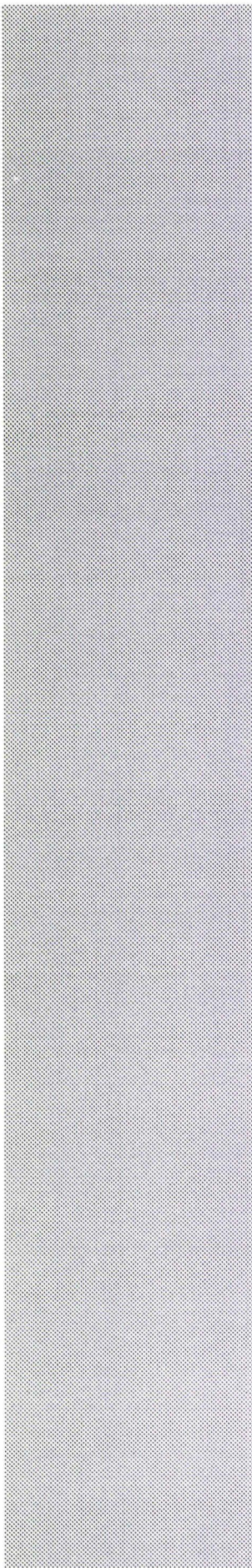
logements vacants		dont...		dont...		dont...		
COMMUNE	nb logts	av.49	49-75	mais. ind.	imm. coll.	ss S. d B.	WCEXT	ss Chauff.
Allenjoie	9	9	0	9	0	6	3	4
Arbouans	17	6	10	8	8	6	3	10
Audincourt	350	137	184	97	234	27	21	59
Bart	20	16	1	8	11	5	4	4
Bavans	92	24	64	20	63	9	2	12
Bethoncourt	518	23	493	27	487	6	6	75
Brognard	7	2	2	7	0	1	1	4
Courcelles les Md	13	5	7	7	4	3	3	6
Dambenois	4	2	0	3	0	1	1	1
Dampierre/Bois	42	36	5	18	24	14	7	25
Etupes	147	17	127	17	129	5	0	8
Exincourt	67	44	14	57	9	3	6	27
Fesches/Chatel	85	70	13	14	70	27	0	65
Grand-Charmont	77	15	55	13	53	6	4	5
Hérimoncourt	109	92	6	36	72	42	19	40
Mandeure	137	83	16	61	67	30	13	47
Montbéliard	742	274	419	76	617	101	79	75
Nommay	13	7	3	12	0	3	2	7
Sainte Suzanne	34	26	3	18	14	5	0	9
Seloncourt	113	92	11	48	48	29	25	28
Sochaux	184	27	143	20	157	9	5	16
Taillecourt	14	11	3	5	7	4	6	7
Valentigney	348	68	255	66	279	20	15	32
Vieux-Charmont	45	32	11	23	15	11	3	23
Voujaucourt	52	30	16	27	21	8	3	15
total(DUPM)	3 239	1 148	1 861	697	2 389	381	231	604
groupement Sud	826	350	383	263	515	115	68	163
groupement Nord	1 671	524	1 059	358	1 257	165	84	366

source: R.G.P. INSEE par îlot/analyse Agence d'Urbanisme et de Développement août 1992

35,4% des logements vacants du DUPM ont été construits avant 1949 et 57,4% entre 1949 et 1975.

Sur les 3 239 logements vacants, 381 sont dépourvus de salle de bains (11,7% du parc) et 231 ne possèdent pas de W.C intérieur (7,1% du parc). L'inconfort de ces logements explique en partie la non-occupation des lieux.

Certaines communes comme Seloncourt, Hérimoncourt, Mandeure ou Fesches le Chatel connaissent une proportion élevée de logements vacants inconfortables, liée à la vétusté de ces logements, datant d'avant 1949.



En 1990, les communes du SIVOM de la vallée du Rupt comptent 93 logements vacants.

Dans le District, la quasi totalité des logements vacants sont éligibles aux règles de l'ANAH puisque 92,8% d'entre eux datent d'avant 1975 et 35,4% d'avant 1949. L'inconfort et la vétusté sont les éléments explicatifs de cette situation.

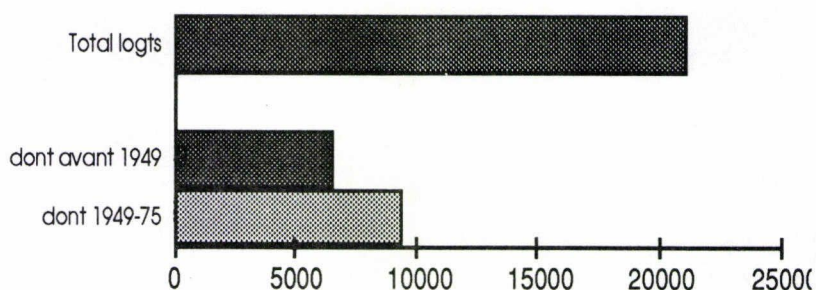
**Le parc
de logements
propriétaires
occupants**

COMMUNE	logements propriét.	dont...		dont...	
		avant 48	48-75	ss S. d B.	W.C. ext.
Allenjoie	1 79	55	78	7	3
Arbouans	3 02	96	114	7	5
Audincourt	2 358	1035	1011	93	44
Bart	545	95	269	2	2
Bavans	835	146	330	15	15
Bethoncourt	873	202	440	16	11
Brogard	115	22	17	1	2
Courcelles les Md	310	94	152	9	5
Dambenois	160	15	34	1	2
Dampierre/Bois	421	150	151	12	10
Étupes	781	149	465	10	12
Exincourt	1 057	304	631	23	11
Feschés/Chatel	499	311	90	29	4
Grand-Charmont	850	90	591	3	8
Hérimoncourt	860	432	100	33	6
Mandeure	1 103	526	342	36	17
Montbéliard	3 538	880	2078	61	32
Nommay	492	58	297	14	7
Sainte Suzanne	262	128	56	9	9
Seloncourt	1 421	529	485	52	35
Sochaux	403	105	198	6	4
Taillecourt	196	54	104	5	0
Valentigney	2 258	811	760	59	35
Vieux-Charmont	660	160	440	12	7
Voujaucourt	783	246	261	30	12
total(DUPM)	21 261	6 693	9 494	545	298
groupement Sud	7 819	2 671	2 769	219	135
groupement Nord	9 904	3 142	4 647	265	131

source: R.G.P. INSEE par îlot/analyse Agence d'Urbanisme et de Développement août 1

Sur les 21 261 logements de propriétaires occupants, 31,4% ont été construits avant 1948 et 44,6% dans la période 1948-1975.

PROPRIETAIRES OCCUPANTS



545 logements ne bénéficient pas de salle de bains (dont 93 à Audincourt).

298 logements ne possèdent pas de W.C. intérieur.

Dans le SIVOM, 58% des logements propriétaires occupants (sur les 2 128 logements totaux) ont été construits avant 1975.

Le parc de logements inconfortables

1 735 résidences principales dans le DUPM ne possèdent pas de salle de bains, dont un tiers d'entre elles sont occupées par des propriétaires (545 logements) et les deux tiers restants par des locataires (1 190 logements).

Les logements sans W.C Intérieur sont légèrement moins nombreux mais ils représentent tout de même 1 118 résidences principales dont trois quarts de logements locatifs (820 logements).

Alors que la vacance sur l'ensemble du parc de logements du DUPM s'élève à 6,6%, elle atteint 11,8% pour les logements ne possédant pas de salle de bains.

(voir annexe2 : le parc de logements inconfortables).

Le SIVOM compte 132 logements d'avant 1975 manquant de W.C Intérieur ou de salle de bains.

Dans le District, l'inconfort des logements est plus sensible dans le parc locatif mais quelques 1 118 résidences principales sont tout de même concernées globalement par l'absence de W.C intérieur, et 1 735 par l'absence de salle de bains.

Synthèse

Le diagnostic de la situation du parc de logements met en évidence certains caractères persistants du parc, qui permettent d'évaluer le potentiel de logements à réhabiliter dans le cadre de l'OPAH.

DUPM

PARC LOCATIF PRIVE

nombre logements	11639
dont vacants	1701
dont sans sdb	1134
dont sans W.C intérieur	990

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

nombre logements	21261
dont sans sdb	545
dont sans W.C intérieur	298

PARC VACANT

nombre logements	3239
dont avant 1975	3009
dont sans sdb	381
dont sans W.C intérieur	231

SIVOM

PARC LOCATIF PRIVE

nombre logements	196
dont avant 1975	160

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

nombre logements	2128
dont avant 1975	1236

PARC VACANT

nombre logements	93
------------------	----

INCONFORT

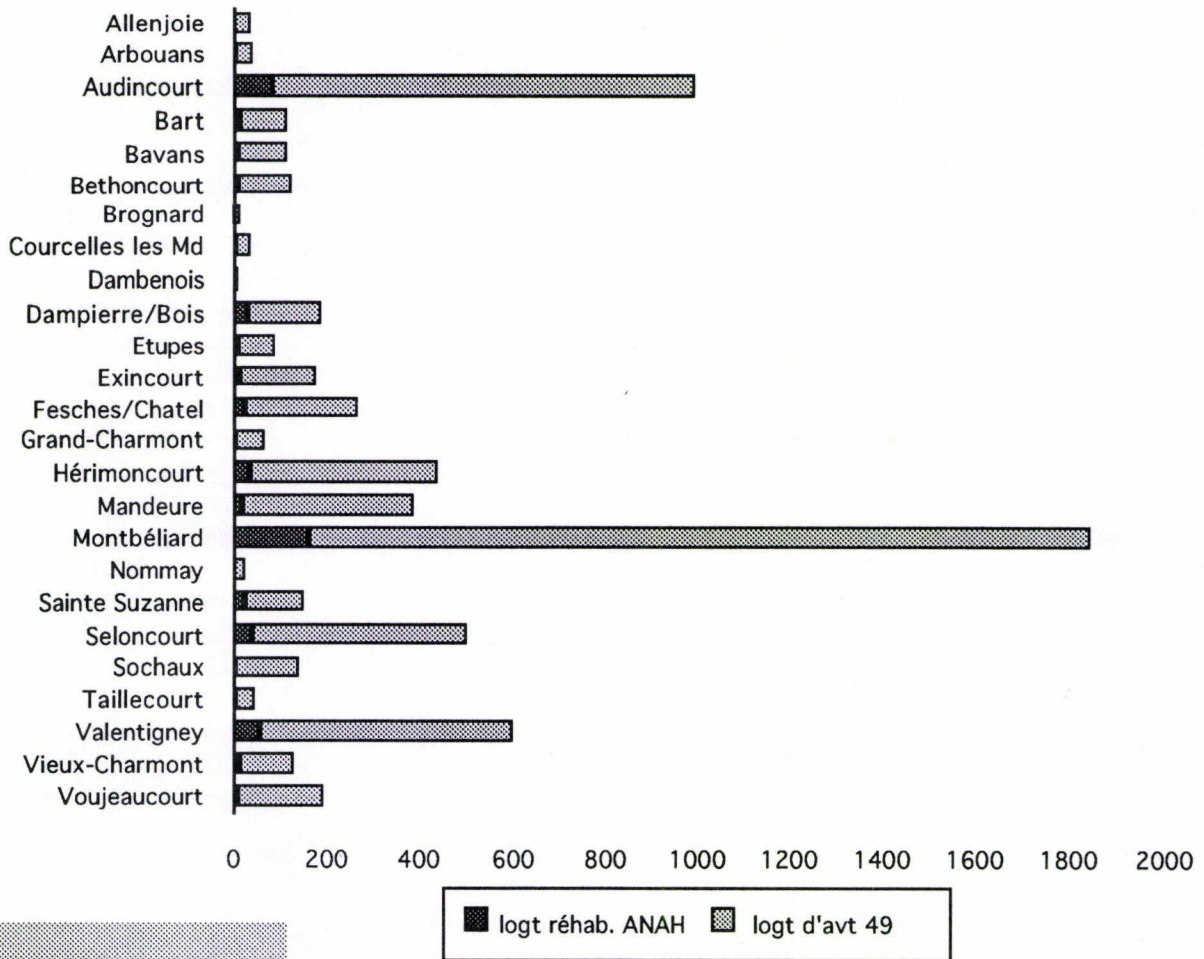
nombre logements sans W.C intérieur ou sans sdb	132
---	-----

Malgré les résultats de l'OPAH de 1989/91, cette situation persiste aujourd'hui.

Sur les 6 693 logements de propriétaires occupants construits avant 1948, 5,3% d'entre eux ont été réhabilités par l'obtention de primes PAH, soit 358 logements.

Bilan de l'OPAH de 1989 à 1991 dans le D.U.P.M.

Nombre de logements réhabilités
par commune comparés avec le nombre
de locatifs privés d'avant 1949.



source: R.G.P. INSEE par îlot/analyse Agence d'Urbanisme et de Développement août 1992

Dans le parc locatif privé, 165 logements vacants ont été réhabilités, qui représentent 9,7% du parc locatif privé vacant, et l'ensemble des 586 réhabilitations constituent 9,6% du parc datant d'avant 1949.

Ces quelques éléments de diagnostic montrent bien l'opportunité de lancement d'une nouvelle OPAH, qu'il convient maintenant d'évaluer en terme d'objectifs qualitatifs et quantitatifs.

LES PERSPECTIVES DE L'OPAH

Objectifs qualitatifs

Malgré la forte mobilisation et les résultats satisfaisants de la première OPAH districale achevée en 1991, le diagnostic de la situation du parc privé montre tout l'intérêt d'un lancement d'une nouvelle OPAH.

Cette future OPAH s'appuie sur un règlement ANAH différent de celui des OPAH précédentes dans la mesure où tous les bâtiments du parc locatif privé de plus de quinze ans peuvent bénéficier de subventions.

Sur l'ensemble du DUPM, les logements datant d'avant 1975 représentent 84,5% du parc locatif, soit un total de 22 445 logements. Il convient donc d'établir des priorités sur les réhabilitations à mettre en oeuvre.

Objectifs d'intervention technique sur le bâti

L'intervention technique sur le bâti doit permettre :

- la remise sur le marché de logements vacants
- la réhabilitation du parc privé datant d'avant 1948
- la préservation et la mise en valeur des immeubles d'avant 1948 ayant une certaine qualité architecturale (cf ZPPAU de Montbéliard)
- la remise aux normes de logements construits avant 1975
- des réparations lourdes portant sur le parc immobilier d'après 1948

Certains logements sont concernés par plusieurs critères d'intervention. Ils doivent, bien évidemment, être traités en priorité.

Objectifs de cohérence avec la restructuration urbaine

La politique districale de logement, formalisée par la convention Ville-Habitat, a défini un objectif global de requalification urbaine, qui concerne non seulement les quartiers HLM mais également les centres anciens.

Dans ce cadre là, des opérations de valorisation et d'embellissement des centres anciens sont menées en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard, et certaines communes du District participent à l'opération de ravalement des façades qui doit se généraliser après une étude de coloration. La requalification de ces bâtiments a pour objectif la revalorisation de l'image de marque et de l'attractivité des centres anciens du DUPM.

En complément de l'OPAH, plusieurs opérations d'Acquisition-Amélioration de logements par des organismes d'HLM sont en projet ou sont en cours de réalisation.

L'intervention sur le bâti et les actions menées dans le cadre de la restructuration urbaine comportent également un caractère social, comme la remise aux normes de logements anciens occupés par leurs propriétaires.

Objectif social

Par ailleurs, un des objectifs de l'OPAH est d'intégrer dans le programme des réhabilitations de bâti, des procédures à dominante sociale :

- le Programme Social Thématique (PST) dans le DUPM et dans la vallée du Rupt

Le lancement d'un PST a été envisagé pour venir en aide aux familles présentant des difficultés de logements.

Une enquête réalisée par le CAL a permis d'identifier les personnes ayant des problèmes de logements inadaptés et de proposer des solutions de relogements.

Dans le cadre d'obtention de subventions PST, le propriétaire doit s'engager à louer pendant dix ans son logement à une famille dont les ressources ne dépassent pas 50% des plafonds des barèmes HLM.

- Pour l'attribution de la **Prime à l'Amélioration de l'Habitat**, la priorité doit être donnée à la remise aux normes de logements actuellement inconfortables datant d'avant 1975.

- Le maintien de la structure du marché du logement par le conventionnement des logements réhabilités

Lors de l'OPAH districale de 1989/91, 40% de propriétaires bailleurs ont choisi de conventionner leurs logements, mais seulement 19% dans la ville de Montbéliard. Une des conséquences d'un faible conventionnement des logements réhabilités est de voir augmenter les loyers et par la même, de voir se modifier la structure de la population habitant dans ce parc ancien, qui représente souvent un parc social de fait.

Pourtant, dans la ville de Montbéliard, le faible conventionnement des logements lors de la dernière OPAH (19% des logements soit 28 logements sur 142) contre 36% lors de l'OPAH de 1986-88, n'a semble-t-il pas amené à une montée en flèche des loyers. L'offre et la demande se sont équilibrées au fur et à mesure de la remise sur le marché de logements réhabilités.

Une étude a d'ailleurs été réalisée pour évaluer l'opportunité de la mise en place d'un loyer intermédiaire sur Montbéliard. Or, l'écart entre le loyer libre et le loyer conventionné ne s'est pas avéré suffisant pour justifier de la mise en place d'un loyer intermédiaire.

Pour la nouvelle OPAH, la Ville a souhaité fixer un objectif de 60% de logements conventionnés, pour s'assurer que le parc réhabilité ne modifiera pas trop sensiblement la structure de la demande.

Objectifs quantitatifs

La fixation des objectifs quantitatifs s'appuie sur plusieurs éléments d'ordre quantitatif et qualitatif :

- l'analyse du potentiel de logements par le recensement INSEE de 1990

- l'approche sur le terrain pratiquée dans les secteurs Sud et Nord auprès des propriétaires occupants

Dans le secteur Sud, après une campagne d'information à laquelle ont été particulièrement réceptifs 274 propriétaires occupants et 31 propriétaires bailleurs (questionnaires reçus), le CAL a rencontré à ce jour 11 propriétaires occupants et a visité 19 bâtiments de propriétaires bailleurs (soit 29 logements).

Sur les 11 propriétaires occupants, 8 sont ouvriers et 8 habitent dans des logements datant d'avant 1948. Les travaux envisagés s'élèveraient à un montant moyen par ménage de 55 363F.

Sur les 19 bâtiments visités destinés à la location après travaux, la majorité sont vétustes puisque 16 bâtiments datent d'avant 1948 et 10 logements sont actuellement vacants. Les travaux concernent en premier lieu la mise aux normes minimales d'habitabilité et l'isolation, pour un montant moyen par logement de 150 000F.

- Enfin il est clair aujourd'hui que, selon les secteurs, **le potentiel à réhabiliter** a été déjà fortement touché par la première OPAH, et que le potentiel restant sera donc forcément plus difficile à mobiliser.

Logements de propriétaires bailleurs

SITUATION DU PARC LOCATIF PRIVE

nombre logements	11 639
<i>dont avant 1949</i>	6 135
<i>dont vacants</i>	1 701
<i>dont sans sdb</i>	1 334
<i>dont sans W.C intérieur</i>	990

BILAN DE L'OPAH 1989/91

logements réhabilités ANAH	586
% par rapport logts avant 49	9,6%
<i>dont vacants</i>	165

POTENTIEL OPAH 1993

logements à réhabiliter	525
-------------------------	-----

Un potentiel de 525 logements à réhabiliter sur trois ans a donc été établi sur l'ensemble du DUPM, qui se répartissent de la manière suivante entre les différents secteurs :

Secteur Nord	195*
Secteur Sud	150
Montbéliard	180

*Parmi les 195 logements, 60 correspondent à la réhabilitation spécifique de l'ex-patrimoine JAPY.

Sur l'ensemble des cités ouvrières JAPY de la commune de Feschel le Chatel, différentes interventions sont envisagées :

- la cession de quatre immeubles à des partenaires publics et privés pour lesquels des opérations spécifiques sont à engager (PLA, PST).
- le maintien en patrimoine de quatre immeubles dont 60 logements pourraient bénéficier de subventions ANAH, sur les 98 logements existants aujourd'hui.

65 logements locatifs privés de la vallée du Rupt s'ajoutent à ce potentiel de réhabilitation.

Logements de propriétaires occupants

SITUATION DU PARC PROPRIETAIRES OCCUPANTS

nombre logements	21 261
dont avant 1949	13 341
dont sans sdb	545
dont sans W.C intérieur	298

BILAN DE L'OPAH 1989/91

logements réhabilités PAH	358
% par rapport logts avant 49	1,7%

POTENTIEL OPAH 1993

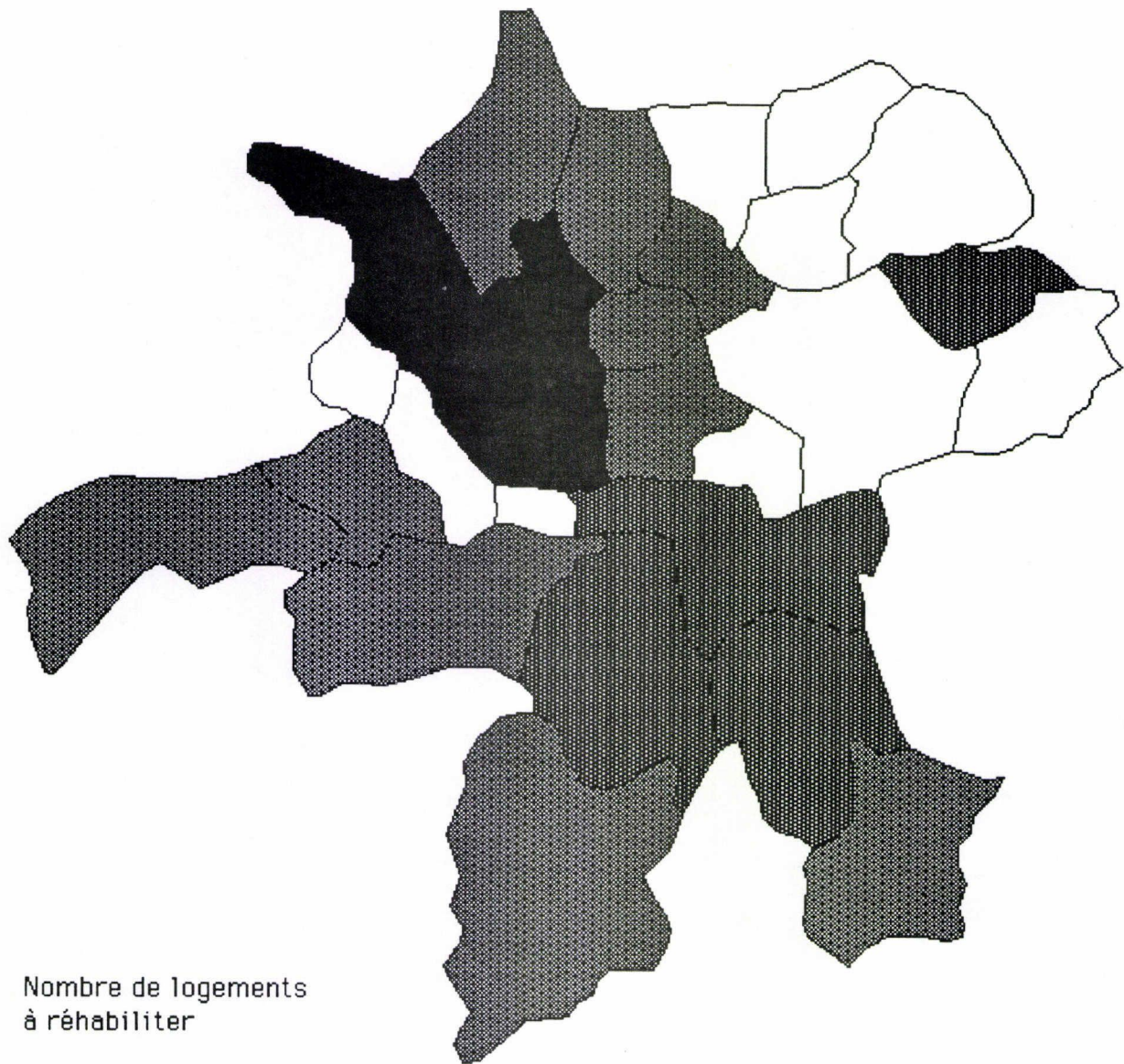
logements à réhabiliter	395
-------------------------	-----

Un objectif de 395 logements à réhabiliter sur trois ans a été retenu, répartis de la manière suivante entre les différents secteurs :

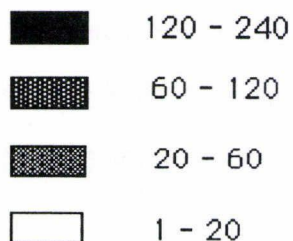
Secteur Nord	165
Secteur Sud	170
Montbéliard	60

120 logements de propriétaires occupants subventionnables de la vallée du Rupt ont été également retenus.

La répartition par commune des objectifs de réhabilitation (propriétaires occupants et bailleurs) apparaît de manière indicative sur la carte ci-après :



Nombre de logements
à réhabiliter



Objectif de réhabilitation
pour l'OPAH 93-95

Subventions ANAH

Pour réaliser la réhabilitation des 525 logements, **25MF** de subventions ANAH sont nécessaires, dont 2,5MF pour l'ex-patrimoine JAPY. Le coût de travaux par logement est estimé à 163 265F.

2,6MF de crédits ANAH sont à réserver également pour la vallée du Rupt.

Secteur	Logements	Subventions ANAH
Nord	195	7MF
Sud	150	6MF
Montbéliard	180	12MF
DUPM	525	25MF

Subventions PAH

Pour atteindre l'objectif de 395 logements réhabilités, une enveloppe de **3,75MF** de crédits PAH doit être réservée. Le coût de travaux par logement est estimé à 37 974F.

Les dossiers subventionnables doivent être pris en compte avec un plafonnement de 50 000F de travaux, et non pas 70 000F.

1,2MF de crédits PAH sont à réserver également pour la vallée du Rupt. Le coût de travaux par logement est estimé à 40 000F.

Secteur	Logements	Subventions PAH
Nord	165	1,65MF
Sud	170	1,6MF
Montbéliard	60	0,5MF
DUPM	395	3,75MF

Subventions PST

L'objectif à atteindre a été fixé, pour les trois années à venir, à 25 logements pour le DUPM, subventionnables dans le cadre du PST (dont 12 pour l'ex-patrimoine JAPY), et à 4 logements pour la vallée du Rupt.

Ces logements peuvent bénéficier des subventions majorées de l'ANAH dans le cadre du PST (entre 60 et 70% de subventions du montant total des travaux).

2,9MF de crédits doivent ainsi être réservés, soit un potentiel de travaux de 5,8MF.

Subventions pour opérations d'Acquisition-Amélioration

L'objectif d'opérations d'Acquisition-Amélioration est fixé à 60 logements locatifs sociaux créés sur l'ensemble du DUPM pour trois ans, en financement PLA.

Subventions pour logements communaux

La rénovation de 15 logements communaux PALULOS est envisagée dans l'ensemble du DUPM.

Dans la vallée du Rupt, 18 logements communaux pourraient être restaurés, soit 306 000F de PALULOS et 875 000F de subventions du Département.

Dans le cadre de la deuxième OPAH districale de 1993/95, les objectifs de réhabilitation suivants ont été fixés pour l'ensemble du District à :

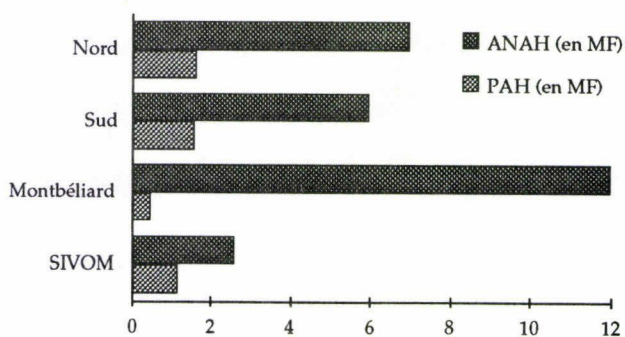
- 525 logements locatifs subventionnables par 25MF de crédits ANAH.
- 395 logements de propriétaires occupants subventionnables par 3,75MF de crédits PAH.
- 25 logements subventionnables dans le cadre du PST pour un montant de crédits de 2,5MF.
- 60 logements locatifs sociaux pourront, par ailleurs, être créés en Acquisition-Amélioration.
- 15 logements communaux PALULOS.

Pour le SIVOM de la vallée du Rupt, les objectifs sont les suivants :

- 65 logements locatifs subventionnables par 2,6MF de crédits ANAH.
- 120 logements de propriétaires occupants subventionnables par 1,2MF de crédits PAH.
- 4 logements subventionnables dans le cadre du PST pour un montant de crédits de 400 000F.
- 18 logements communaux PALULOS.

Secteur	ANAH (en MF)	PAH (en MF)
Nord	7	1,65
Sud	6	1,6
Montbéliard	12	0,5
Total DUPM	25	3,75
SIVOM	2,6	1,2
Total des subventions	27,6	5

SUBVENTIONS OPAH



LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Opération de ravalement et de coloration de façades

Pour assurer la cohérence et la réussite de l'OPAH, des actions d'accompagnement doivent être mises en place, dans une démarche globale sur la politique de la ville.

Ces actions prendront en compte à la fois la mise en valeur du patrimoine architectural du District et les restructurations liées à la reconquête des centres anciens :

Cette action, menée en partenariat avec les communes et l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard, permet d'associer l'intervention « technique » sur l'état du bâti avec une volonté de mise en valeur et de reconnaissance du patrimoine du Pays de Montbéliard.

L'étude préalable à cette opération de ravalement et de coloration permet d'identifier, pour chaque commune, des séquences dans les traversés de ville, souvent déterminées par des équipements publics. Rendre la ville lisible, c'est justement permettre à l'usager de comprendre l'articulation des quartiers et des îlots entre eux.

Dans cette optique, la couleur, intégrée entièrement à l'architecture, sur les murs, portes et fenêtres, a un rôle urbain dans la mesure où elle crée l'identité et l'ambiance de la rue. Elle permet la mise en valeur des centres anciens et de leur patrimoine architectural, des espaces publics, et des habitats identifiants.

L'Agence d'Urbanisme et de Développement mène ensuite, dans certaines communes du District, une réflexion globale sur le ravalement des façades et les couleurs qu'il conviendrait d'utiliser pour renforcer la présence d'un bâtiment ou pour mieux l'intégrer dans le paysage.

Cette étude est donc un outil d'aide aux communes qui désirent lancer une opération de ravalement de façades.

L'étape suivante consiste à prendre contact avec les propriétaires qui vont effectuer un ravalement de leur façade et à leur proposer des gammes de couleur qu'ils pourront utiliser s'ils le désirent.

Interventions dans les projets urbains

Dans le cadre de projets urbains et plus particulièrement dans le cadre de restructuration de centres anciens, il paraît indispensable d'y intégrer l'OPAH comme élément d'amélioration du cadre de vie et de mise en valeur.

Commune de MONTBELIARD

Près de 90 immeubles éligibles aux subventions ANAH présentent une qualité architecturale certaine et doivent être étudiés, dans le cadre de l'extension de la ZPPAU.

D'autre part, des actions d'accompagnement à l'OPAH sont à mettre en oeuvre en liaison avec la révision du POS.

Action 1 : Etude de l'aménagement de la rue de la Schliffe

Une coupure historique existe entre le Nord et le Sud du centre ville, même après que la rivière principale ait été couverte. Une étude de l'aménagement de la rue de la Schliffe devrait permettre - par un nouvel alignement - l'amélioration de la sécurité et des dispositions particulières pourraient ainsi réconcilier les deux anciennes rives.

Action 2 : Restructuration de la place Ferrer

La réalisation de l'Espace Saint-Georges va poser un problème de circulation et de stationnement dans son environnement immédiat.

Le faubourg de Besançon s'est en effet développé sur un modèle des villes neuves du 16ème siècle, sans que soient prises en compte les liaisons futures avec le centre ville et ses équipements.

C'est pourquoi la place Ferrer doit être redéfinie, non plus comme un carrefour mais comme une liaison Est/Ouest pour les piétons et les véhicules.

Action 3 : Aménagement des bords de l'Allan

Avec les réflexions et actions engagées à ce jour sur l'aménagement du Pré la Rose, le quartier des Blancheries, l'avenir du grand canal et de son quartier portuaire, il semble indispensable d'étudier dans le même temps les bords de l'Allan.

La rivière doit servir de vecteur commun à un nouveau cadre de vie. Dans ce sens, une attention toute particulière devrait être apportée à la faune existante et à l'aménagement de lieux de promenade avec des vues privilégiées sur la ville.

Action 4 : Poursuite du plan lumière et réflexion sur le mobilier urbain

La mise en valeur de la ville par la nouvelle OPAH est soutenue par l'opération plan lumière, qui doit être renforcée et coordonnée avec l'action de réhabilitation de l'habitat ancien. Cette opération concerne actuellement les Halles; Un projet

va démarrer à l'Acropole et une réflexion globale est engagée à l'échelle de la commune pour étudier la perception de la ville depuis certains points stratégiques (autoroute, collines environnantes et terrasses du château).

Directement liée au plan lumière, une réflexion sur l'éclairage public et le mobilier urbain est à engager pour assurer la sécurité et l'agrément du piéton.

Autres communes du District

Les communes d'Audincourt, Bavans, Bethoncourt, Etupes, Exincourt, Grand-Charmont, Mandeuve, Ste-Suzanne, Seloncourt, Sochaux, Valentigney et Voujeaucourt ont engagé des restructurations de leurs centres, sur lesquelles devra s'appuyer l'OPAH.

Des aménagements spécifiques sont prévus à :

AUDINCOURT

Une réflexion globale est menée dans la commune sur les axes possibles de développement urbain.

Outre le centre ville qui a su conserver des qualités urbaines intéressantes et où se retrouvent la plupart des monuments ou signes emblématiques de la commune, d'autres quartiers ont une identité forte qu'il convient de renforcer :

- le quartier des Forges : Entité historique et sociale, il possède un bâti ancien de qualité
- le quartier des autos dont l'histoire est associée à la présence de l'usine Peugeot avec ses cités ouvrières
- le quartier de la gare et de la naille

L'identification de ces quartiers permet de situer les enjeux urbains de la commune en terme d'image de marque et de recomposition urbaine. L'OPAH devra s'attacher à privilégier ces espaces dans le traitement du bâti.

ETUPES

La volonté de la commune est de rendre identifiable le centre ville en y développant toutes les composantes traditionnelles : logements, services et commerces, amélioration de la sécurité piétonne. L'émergence forte d'un centre devrait permettre de conforter une meilleure cohérence des quartiers.

GRAND-CHARMONT

La commune a engagé une action d'aménagement d'espace public concernant l'artère principale du centre ville (rue Pierre Curie) - dans laquelle se trouve la mairie et le temple - et du carrefour rue Pierre Curie-rue du stade-rue de Nommay.

Lié à cet aménagement, le bâti qui présente une certaine qualité architecturale (rue Pierre Curie, rue du Paquis...) a été identifié et devra être traité en priorité dans le cadre de l'OPAH.

MANDEURE

L'image urbaine est complexe, composée de quartiers de qualité architecturale variable. Longée par le Doubs, elle ne s'appuie pas sur lui dans la composition. La ville est traversée par la RN437, route de transit importante du DUPM.

Les principales actions seront :

- améliorer l'image de la RN dans son tissu urbain,
- se tourner vers le Doubs comme élément de mise en valeur du cadre de vie,
- développer une offre de logements diversifiés, en particulier dans le patrimoine bâti ancien.

SAINTE-SUZANNE

Sainte-Suzanne réalise actuellement un aménagement de la traversée de la ville, en privilégiant l'entrée de ville côté Montbéliard, rue de Besançon.

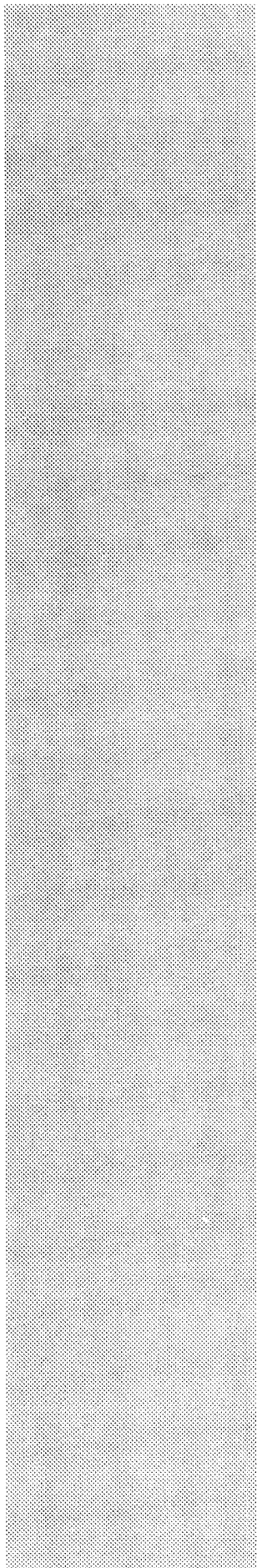
Dans la traversée de la commune, l'accent est porté sur la requalification urbaine de la place de la Mairie afin d'en faire un véritable centre de village.

La réflexion sur la rue de Besançon entre tout à fait dans la logique de l'OPAH puisque le bâti ancien présentant un intérêt architectural et historique occupe la rue de Besançon, mais également la rue de la République, la rue de la Grotte et la rue du 17 novembre.

SELONCOURT

La commune est engagée dans une démarche progressive d'embellissement du centre. L'opération a débuté par un traitement urbain du CD 34 qui traverse le centre et le coupe en deux. Les travaux visent à transformer cette voirie à gabarit «routier» en rue de ville.

Ils sont en cours et se poursuivront durant toute la durée de l'OPAH.



Par ailleurs, l'embellissement des places communales du centre sera mené par tranche pendant trois années.

Il s'agit des places Croizat, de la Mairie et du 8 Mai.

La construction neuve de logements sociaux est également engagée Place Croizat, dans le but de densifier ce secteur en lui donnant un caractère plus urbain.

SOCHAUX

Cette commune se caractérise par le rôle prédominant de l'usine Peugeot dans son développement spatial. Le bâti ancien est très peu présent, mais la municipalité souhaite le protéger et le mettre en valeur (maison du prince). Cette ville vouée à la voiture, cherche, à travers une réflexion sur les espaces publics, à offrir aux piétons des lieux plus conviviaux.

VALENTIGNEY

A la suite de l'étude globale menée sur la commune et plus particulièrement sur le centre, la commune envisage de restructurer le secteur du Mandrin en développant des programmes de logements sociaux et intermédiaires ainsi que des équipements publics. Par ailleurs, un programme de valorisation des entrées de ville, engagé sous l'égide de Banlieues 89, est en cours et se poursuivra; ce programme a débuté par la démolition de friches industrielles et par l'embellissement du Pont de la Libération.

VOUJEAUCOURT

Dans le cadre de l'étude de stratégie de développement de la commune, une action de restructuration urbaine est à engager par une densification du centre. Cette action comporte, entre autres, la réhabilitation en un ensemble cohérent des maisons anciennes acquises en partie par la commune et destinées à être rétrocédées à un organisme gestionnaire de logements publics.

D'autres communes vont également prochainement entamer une démarche de ce type (Arbouans, Dambenois, Dampierre).

Dans le SIVOM de la vallée du Rupt

Actuellement, une douzaine de communes du SIVOM ont l'intention d'accompagner le mouvement de réhabilitation par des actions d'aménagements d'espaces publics, qui correspondent soit à des traitements paysagers de ces espaces, soit à des remises en état d'anciens lavoirs-fontaines avec éventuellement traitement des abords.

Sont donc prévus, pour les trois années à venir, 11 dossiers d'actions d'accompagnement et 10 dossiers de réhabilitation de lavoirs.

Il est évident que d'autres dossiers pourront être présentés en cours d'OPAH.

LE SUIVI-ANIMATION

Le suivi-animation est assuré par les organismes opérateurs que sont la SEDD, le CAL du Doubs et le cabinet CALMETTES, et coordonné par l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard.

Cette mission comporte plusieurs aspects :

. Information et sensibilisation auprès des propriétaires

. Assistance technique et administrative auprès des propriétaires

. Information des partenaires et des élus

Les organismes opérateurs sont en relation avec les différents partenaires, parties prenantes dans l'OPAH (ANAH, Département, Région, Architecte des Bâtiments de France, Chambre des métiers, travailleurs sociaux...).

D'autre part, l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard assure l'information et la concertation avec les élus tout au long de la procédure.

. Suivi de l'opération et tableau de bord

Le bon déroulement de l'OPAH sur trois années doit passer par un suivi régulier du programme.

La mise en place d'un tableau de bord, comme outil de suivi, permettra de s'assurer de l'état d'avancement de l'opération.

. Suivi d'opérations spécifiques mises en place dans le cadre de l'OPAH

Opération ravalement de façades, actions à caractère social dans le cadre de subventions PST et d'opérations d'Acquisition-Amélioration en centre ancien.

CONCLUSION

Le lancement de la deuxième OPAH districale doit s'appuyer à la fois sur des objectifs d'intervention technique sur le bâti, de restructuration urbaine et d'actions à caractère social. La complémentarité de ces objectifs permettra de mettre en place des actions cohérentes sur le logement et le bâti, qui s'intégreront dans la politique globale du District en matière d'habitat.

ANNEXE 1:
Les résultats
de l'OPAH
de 1989/91

bilan pour trois années	nb de dossiers ANAH	nb de logts réhab.	dont nb de logts convent.	montant de travaux (en KF)	montant de subvention (en KF)	nb de dossiers PAH	montant de travaux (en KF)	montant de subvention (en KF)
Allenjoie						2	53	13
Audincourt	42	85	43	11040	3807	31	981	255
Bethoncourt	6	9	6	1277	445	21	907	210
Brognard	1	1		148	37			
Dambenois						2	98	29
Dampierre l. Bois	11	31	28	4461	1596	17	842	204
Etupes	3	7		1176	294	12	450	115
Exincourt	6	13	12	2490	923	25	1020	255
Feschés-le-Chatel	8	25	19	4770	1628	23	953	242
Grand-Charmont	3	3	1	554	172	10	404	101
Hérimoncourt*		35		4009	1258			
Nommay						2	61	16
Sochaux	3	5	1	922	316	4	304	62
Taillecourt	2	2		671	200	3	132	32
Vieux-Charmont	5	16	9	2935	925	8	303	82
Total group. Nord	90	232	119	34452	11600	160	6508	1615

*Hérimoncourt ne faisait pas partie du suivi-animation de l'OPAH

bilan pour trois années	nb de dossiers ANAH	nb de logts réhab.	dont nb de logts convent.	montant de travaux (en KF)	montant de subvention (en KF)	nb de dossiers PAH	montant de travaux (en KF)	montant de subvention (en KF)
Arbouans	4	4		359	137	5	360	73
Bart	10	16		1944	699	9	162	51
Bavans	7	11		1309	478	17	779	187
Courcelles	6	4		289	73	5	217	50
Mandeure	15	21		1944	631	19	619	155
Ste-Suzanne	9	27		4379	1586	5	222	59
Seloncourt	18	42		4645	1619	22	909	242
Valentigney	37	57		6178	1898	35	1656	365
Voujeaucourt	3	9		1430	458	24	1115	259
		191		22475	7578	Total:	6036	1440
Total group. Sud	109	195		23411	7952	141	5541	1321

ANNEXE 2: Le parc inconfortable

confort des
logements

les logements sans salle de bain

COMMUNE	Total logements	résid. princ.		propr. occup.		logts locatifs		logts vacants	
		en nb	en %	en nb	en %	en nb	en %	en nb	en %
Allenjoie	232	13	5,8%	7	3,9%	6	14,6%	6	66,7%
Arbouans	437	13	3,1%	7	2,3%	6	5,2%	6	35,3%
Audincourt	6 252	242	4,1%	93	3,9%	149	4,3%	27	7,7%
Bart	763	23	3,1%	2	0,4%	21	11,1%	5	25,0%
Bavans	1 404	30	2,3%	15	1,8%	15	3,2%	9	9,8%
Bethoncourt	2 630	33	1,6%	16	1,8%	17	1,4%	6	1,2%
Brogard	144	2	1,5%	1	0,9%	1	4,2%	1	14,3%
Courcelles les Md	408	11	2,8%	9	2,9%	2	2,4%	3	23,1%
Dambenois	183	2	1,1%	1	0,6%	1	6,3%	1	25,0%
Dampierre/Bois	620	47	8,1%	12	2,9%	35	23,5%	14	33,3%
Etupes	1 412	18	1,4%	10	1,3%	8	1,7%	5	3,4%
Exincourt	1 413	53	3,9%	23	2,2%	30	11,0%	3	4,5%
Fesches/Chatel	904	102	12,5%	29	5,8%	73	23,5%	27	31,8%
Grand-Charmont	2 099	14	0,7%	3	0,4%	11	0,9%	6	7,8%
Hérimoncourt	1 568	81	5,6%	33	3,8%	48	8,4%	42	38,5%
Mandeure	2 213	103	5,0%	36	3,3%	67	7,1%	30	21,9%
Montbéliard	12 478	485	4,1%	61	1,7%	424	5,3%	101	13,6%
Nommay	561	19	3,5%	14	2,8%	5	9,1%	3	23,1%
Sainte Suzanne	489	22	4,8%	9	3,4%	13	6,9%	5	14,7%
Seloncourt	2 238	134	6,3%	52	3,7%	82	12,2%	29	25,7%
Sochaux	1 730	26	1,7%	6	1,5%	20	1,8%	9	4,9%
Taillecourt	276	9	3,4%	5	2,6%	4	7,0%	4	28,6%
Valentigney	4 826	156	3,5%	59	2,6%	97	4,4%	20	5,7%
Vieux-Charmont	1 110	29	2,7%	12	1,8%	17	4,3%	11	24,4%
Voujeaucourt	1 223	68	5,8%	30	3,8%	38	10,1%	8	15,4%
total(DUPM)	47 613	1 735	3,9%	545	2,6%	1 190	5,3%	381	11,8%
groupement Sud	14 001	560	4,3%	219	2,8%	341	6,5%	115	13,9%
groupement Nord	21 134	690	3,5%	265	2,7%	425	4,5%	165	9,9%

source: R.G.P. INSEE par Ilôt/analyse Agence d'Urbanisme et de Développement août 1992

ANNEXE 2: Le parc inconfortable

confort des
logements

les logements sans W.C. à l'intérieur

COMMUNE	Total logements	résid. princ.		propr. occup.		logts locatifs		logts vacants	
		en nb	en %	en nb	en %	en nb	en %	en nb	en %
Allenjoie	232	7	3,1%	3	1,7%	4	9,8%	3	33,3%
Arbouans	437	10	2,4%	5	1,7%	5	4,3%	3	17,6%
Audincourt	6 252	160	2,7%	44	1,9%	116	3,3%	21	6,0%
Bart	763	14	1,9%	2	0,4%	12	6,3%	4	20,0%
Bavans	1 404	22	1,7%	15	1,8%	7	1,5%	2	2,2%
Bethoncourt	2 630	24	1,1%	11	1,3%	13	1,1%	6	1,2%
Brogard	144	4	2,9%	2	1,7%	2	8,3%	1	14,3%
Courcelles les Md	408	8	2,0%	5	1,6%	3	3,6%	3	23,1%
Dambenois	183	3	1,7%	2	1,3%	1	6,3%	1	25,0%
Dampierre/Bois	620	31	5,4%	10	2,4%	21	14,1%	7	16,7%
Etupes	1 412	22	1,7%	12	1,5%	10	2,1%	0	0,0%
Exincourt	1 413	41	3,0%	11	1,0%	30	11,0%	6	9,0%
Fesches/Chatel	904	15	1,8%	4	0,8%	11	3,5%	0	0,0%
Grand-Charmont	2 099	26	1,3%	8	0,9%	18	1,5%	4	5,2%
Hérimoncourt	1 568	31	2,1%	6	0,7%	25	4,4%	19	17,4%
Mandeure	2 213	60	2,9%	17	1,5%	43	4,5%	13	9,5%
Montbéliard	12 478	324	2,8%	32	0,9%	292	3,6%	79	10,6%
Nommay	561	13	2,4%	7	1,4%	6	10,9%	2	15,4%
Sainte Suzanne	489	22	4,8%	9	3,4%	13	6,9%	0	0,0%
Seloncourt	2 238	92	4,3%	35	2,5%	57	8,5%	25	22,1%
Sochaux	1 730	21	1,4%	4	1,0%	17	1,5%	5	2,7%
Taillecourt	276	8	3,1%	0	0,0%	8	14,0%	6	42,9%
Valentigney	4 826	109	2,4%	35	1,6%	74	3,4%	15	4,3%
Vieux-Charmont	1 110	24	2,3%	7	1,1%	17	4,3%	3	6,7%
Voujaucourt	1 223	27	2,3%	12	1,5%	15	4,0%	3	5,8%
total(DUPM)	47 613	1 118	2,5%	298	1,4%	820	3,6%	231	7,1%
groupement Sud	14 001	364	2,8%	135	1,7%	229	4,4%	68	8,2%
groupement Nord	21 134	430	2,2%	131	1,3%	299	3,2%	84	5,0%

source: R.G.P. INSEE par îlot/analyse Agence d'Urbanisme et de Développement août 1992

DISTRICT URBAIN DU PAYS DE MONTBELIARD
SIVOM DE LA VALLEE DU RUPT

**CONVENTION D'OPERATION PROGRAMMEE
D'AMELIORATION DE L'HABITAT**

Entre

Le District Urbain du Pays de Montbéliard
représenté par son président, M. Louis SOUVET
habilité par délibération du Conseil de District du 8 mars 1993
et dénommé ci-après "DUPM"

Le SIVOM de la Vallée du Rupt
représenté par son président, M. Pierre HELIAS
habilité par délibération du SIVOM du1993
et dénommé ci-après "SIVOM"

L'Etat, représenté par Monsieur J-Louis DUFEIGNEUX, Préfet de Région, Préfet
du Doubs
et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat, représenté par son
Délégué Local, Monsieur Jack BOURGUET
agissant dans le cadre des articles R.321.1 à 17 du code de la construction de
l'habitation et dénommée ci-après "A.N.A.H",

La Région de Franche-Comté, représentée par M. Pierre CHANTELAT,
Président

Le Département du Doubs, représenté par M. Georges GRUILLOT, Président

Vu la loi d'orientation pour la ville n° 91.682 du 13 juillet 1991 et notamment
ses titres I et III.

Vu les délibérations du Conseil de District du1993
et du SIVOM de la Vallée du Rupt du1993
relatives au bilan de la concertation.

Il a été exposé ce qui suit :

Préambule

Depuis la première OPAH, les actions et réflexions en matière d'habitat ont beaucoup évolué dans le Pays de Montbéliard :

Le parc locatif social a connu une véritable restructuration dans le cadre de la convention Ville-Habitat, par des opérations DSQ, par des opérations sur les quartiers sensibles, par des démolitions d'immeubles peu attractifs... et surtout par un vaste programme de réhabilitation qui concerne, à long terme, 7 000 logements HLM (sur les 15 000 de l'ensemble du parc). Ces interventions ont contribué à une remise à niveau de l'équilibre entre l'offre et la demande, qui s'est également répercutée sur le parc privé.

Un effort particulier a été réalisé en matière de restructuration urbaine dans les centres anciens.

La future OPAH prendra en compte toutes ces évolutions. Elle s'attachera notamment à assurer une cohérence entre les objectifs de réhabilitation de logements et ceux de reconquête de centres anciens, et donc les interventions urbaines des collectivités locales. Cela signifie notamment des incitations sectorielles diversifiées selon les projets communaux.

Le secteur de la Vallée du Rupt fait partie du Bassin d'Habitat de Montbéliard et connaît un marché du logement péri-urbain influencé par l'agglomération de Montbéliard.

Les interventions préalables sur l'habitat sont cependant presque inexistantes et il faudra donc profiter de l'OPAH pour développer une politique de l'habitat intercommunale.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er - DENOMINATION DE L'OPERATION

Le DUPM et le Sivom de la Vallée du Rupt, avec l'Etat et l'A.N.A.H décident de réaliser une opération programmée d'amélioration de l'habitat dans le Pays de Montbéliard et dans la vallée du Rupt.

Article 2 - PERIMETRE ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Le champ d'application de la présente convention se définit comme suit :
La nouvelle procédure d'OPAH concernera :

- l'ensemble des 25 communes du District.

Les communes du District sont réparties de la manière suivante entre les trois organismes opérateurs de l'OPAH :

- la Société d'Equipement du Département du Doubs (SEDD) intervient sur le secteur Nord du DUPM, regroupant les 15 communes de :

Allenjoie	Fesches le Chatel
Audincourt	Grand-Charmont
Bethoncourt	Hérimoncourt
Brognard	Nommay
Dambenois	Sochaux
Dampierre les Bois	Taillecourt
Etupes	Vieux-Charmont
Exincourt	

- le Centre d'Amélioration du Logement (CAL) du Doubs intervient sur le secteur Sud du DUPM, regroupant les 9 communes de :

Arbouans	Sainte-Suzanne
Bart	Seloncourt
Bavans	Valentigney
Courcelles	Voujeaucourt
Mandeure	

- Le cabinet CALMETTES intervient sur la ville de Montbéliard.

- le SIVOM de la vallée du Rupt qui regroupe 18 communes :

Aibre	Laire
Arcey	Le Vernoy
Allondans	Lougres
Beutal	Montenois
Bretigney	Presentevillers
Desandans	Raynans
Dung	Saint-Julien
Echenans	Sainte-Marie
Issans	Semondans

La maîtrise d'ouvrage globale est assurée par le District, qui en confie la coordination à l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard.

Le programme approuvé par les différents signataires de la présente convention est développé dans le dossier de l'opération ci-joint.

Les objectifs qualitatifs sont précisés ci-après :

. Objectifs d'intervention technique sur le bâti

L'intervention technique sur le bâti doit permettre :

- la remise sur le marché de logements vacants
- la réhabilitation du parc privé datant d'avant 1948
- la préservation et la mise en valeur des immeubles d'avant 1948 ayant une certaine qualité architecturale (cf ZPPAU de Montbéliard)
- la remise aux normes de logements construits avant 1975
- des réparations lourdes portant sur le parc immobilier d'après 1948

Certains logements sont concernés par plusieurs critères d'intervention. Ils doivent, bien évidemment, être traités en priorité.

. Objectifs de cohérence avec la restructuration urbaine

La politique districale, formalisée par la convention Ville-Habitat, a défini un objectif global de requalification urbaine, qui concerne non seulement les quartiers HLM mais également les centres anciens.

Dans ce cadre là, des opérations de valorisation et d'embellissement des centres anciens sont menées en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard, et certaines communes du District participent à l'opération de ravalement des façades qui doit se généraliser après une étude de coloration. La requalification de ces bâtiments a pour objectif la revalorisation de l'image de marque et de l'attractivité des centres anciens du DUPM.

En complément de l'OPAH, plusieurs opérations d'Acquisition-Amélioration de logements par des organismes d'HLM sont en projet ou sont en cours de réalisation.

. Objectif social

Par ailleurs, un des objectifs de l'OPAH est d'intégrer dans le programme des réhabilitations de bâti, des procédures à dominante sociale :

* le Programme Social Thématique (PST) dans le DUPM et dans la vallée du Rupt

Le lancement d'un PST a été envisagé pour venir en aide aux familles présentant des difficultés de logements.

Une enquête réalisée par le CAL a permis d'identifier les personnes ayant des problèmes de logements inadaptés et de proposer des solutions de relogements.

Dans le cadre d'obtention de subventions PST, le propriétaire doit s'engager à louer pendant dix ans son logement à une famille dont les ressources ne dépassent pas 50% des plafonds des barèmes HLM.

* Pour l'attribution de la Prime à l'Amélioration de l'Habitat, la priorité doit être donnée à la remise aux normes de logements actuellement inconfortables datant d'avant 1975.

* Le maintien de la structure du marché du logement par le conventionnement des logements réhabilités

Lors de l'OPAH districale de 1989/91, 40% de propriétaires bailleurs ont choisi de conventionner leurs logements, ce taux n'étant même que de 19% sur la Ville de Montbéliard.

Bien que le niveau des loyers ait apparemment été contenu dans des limites raisonnables malgré ces faibles proportions de conventionnement, il est souhaitable d'inciter un taux important (plus de 50%) de logements conventionnés après travaux dans la nouvelle OPAH afin de permettre un maintien dans les lieux des locataires.

La nouvelle OPAH s'intégrera donc dans un ensemble d'interventions cohérentes sur le logement et sur le bâti, liées aux enjeux urbains et sociaux connexes. C'est pourquoi, il est nécessaire de renforcer le contact avec les différentes parties prenantes, en plus des méthodes habituelles d'informations.

Le potentiel de logements à réhabiliter est le suivant :

DUPM

PARC LOCATIF PRIVE

nombre logements	11639
dont vacants	1701
dont sans sdb	1134
dont sans W.C intérieur	990

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

nombre logements	21261
dont sans sdb	545
dont sans W.C intérieur	298

PARC VACANT

nombre logements	3239
dont avant 1975	3009
dont sans sdb	381
dont sans W.C intérieur	231

SIVOM

PARC LOCATIF PRIVE

nombre logements	196
dont avant 1975	160

PROPRIETAIRES OCCUPANTS

nombre logements	2128
dont avant 1975	1236

PARC VACANT

nombre logements	93
------------------	----

INCONFORT

nombre logements sans W.C intérieur ou sans sdb	132
---	-----

Pour les propriétaires bailleurs :

Un potentiel de 590 logements à réhabiliter sur trois ans a été établi sur l'ensemble du périmètre d'OPAH, dont 65 logements locatifs privés de la vallée du Rupt.

Ils se répartissent de la manière suivante entre les différents secteurs :

Secteur Nord	195, dont 60 pour l'ex patrimoine Japy
Secteur Sud	150
Montbéliard	180
SIVOM	65

Sur les cités ouvrières JAPY de Fesches le Chatel, sont envisagées :

. la cession de quatre immeubles à des partenaires publics et privés pour lesquelles des opérations spécifiques sont à engager (PLA, PST).

. le maintien en patrimoine de quatre immeubles dont 60 logements pourraient bénéficier de subventions ANAH, sur les 98 logements existants .

Pour les propriétaires occupants :

Un objectif de 515 logements à réhabiliter sur trois ans a été retenu, répartis de la manière suivante entre les différents secteurs :

Secteur Nord	165
Secteur Sud	170
Montbéliard	60
SIVOM	120

Article 3 - ACTIONS D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE

Pour assurer la cohérence et la réussite de l'OPAH, des actions d'accompagnement seront mises en place, dans une démarche globale sur la politique de la ville.

Ces actions prendront en compte à la fois la mise en valeur du patrimoine architectural du District et les restructurations liées à la reconquête des centres anciens :

. Opération de ravalement et de coloration des façades

Cette action, menée en partenariat avec les communes et l'Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard, permet d'associer l'intervention "technique" sur l'état du bâti avec une volonté de mise en valeur et de reconnaissance du patrimoine du Pays de Montbéliard.

L'étude préalable à cette opération de ravalement et de coloration permet d'identifier, pour chaque commune, des séquences dans les traversés de ville, souvent déterminées par des équipements publics. Rendre la ville lisible, c'est justement permettre à l'usager de comprendre l'articulation des quartiers et des îlots entre eux.

Dans cette optique, la couleur, intégrée entièrement à l'architecture, sur les murs, portes et fenêtres, a un rôle urbain dans la mesure où elle crée l'identité et l'ambiance de la rue. Elle permet la mise en valeur des centres anciens et de leur patrimoine architectural, des espaces publics, et des habitats identifiables.

L'Agence d'Urbanisme et de Développement mène ensuite, dans certaines communes du District, une réflexion globale sur le ravalement des façades et les couleurs qu'il conviendrait d'utiliser pour renforcer la présence d'un bâtiment ou pour mieux l'intégrer dans le paysage.

Cette étude est donc un outil d'aide aux communes qui désirent lancer une opération de ravalement de façades.

L'étape suivante consiste à prendre contact avec les propriétaires qui vont effectuer un ravalement de leur façade et à leur proposer des gammes de couleur qu'ils pourront utiliser s'ils le désirent.

. Intervention dans les projets urbains avec aménagement de certains îlots stratégiques

Dans le cadre de projets urbains et plus particulièrement dans le cadre de restructuration de centres anciens, il paraît indispensable d'y intégrer l'OPAH comme élément d'amélioration du cadre de vie et de mise en valeur.

Les communes d'Audincourt, Bavans, Bethoncourt, Etupes, Exincourt, Grand-Charmont, Mandeure, Montbéliard, Ste-Suzanne, Seloncourt,

Sochaux, Valentigney et Voujeaucourt ont déjà engagées des opérations de restructuration urbaine, sur lesquelles devra s'appuyer l'OPAH.
D'autres communes vont également engager prochainement une démarche de ce type (Arbouans, Dambenois, Dampierre).

Dans le SIVOM de la vallée du Rupt

Actuellement, une douzaine de communes du SIVOM ont l'intention d'accompagner le mouvement de réhabilitation par des actions d'aménagements d'espaces publics, qui correspondent soit à des traitements paysagers de ces espaces, soit à des remises en état d'anciens lavoirs-fontaines avec éventuellement traitement des abords.

Sont donc prévus, pour les trois années venir, 11 dossiers d'actions d'accompagnement et 10 dossiers de réhabilitation de lavoirs.
Il est évident que d'autres dossiers pourront être présentés en cours d'OPAH.

Article 4 - ACTIONS DESTINEES A ASSURER LE RESPECT DE LA DIVERSITE DE LA POPULATION, A MAINTENIR LE CARACTERE SOCIAL DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS ET A FAVORISER LE MAINTIEN SUR PLACE DES OCCUPANTS

L'OPAH est l'un des dispositifs d'action sur l'Habitat s'intégrant dans l'ensemble d'une politique de la Ville sur le Pays de Montbéliard, aujourd'hui déjà concrétisée par de nombreuses actions.
Il s'agit de politiques de Développement Social Urbain, Convention Ville Habitat, POPS, Charte pour l'intégration...

Les efforts de réhabilitation de quartiers d'habitat social s'accompagnent d'actions dans les centres anciens, telles que les opérations d'acquisition-amélioration...

Parallèlement, il est primordial de prévoir un effort sur le conventionnement des loyers après travaux en locatifs privés, et plus généralement de veiller au maintien des locataires dans les lieux lorsqu'ils le souhaitent, ainsi qu'aux niveaux de loyers.

Des opérations de PST, de baux à réhabilitations, seront montées lorsque ce sera possible.

La diversité de l'habitat sera assurée par la création de logements neufs PLA et en acquisition-amélioration en centres anciens.

Les aides sociales, le suivi social, les garanties de loyers relèvent de mesures déjà appliquées globalement dans le Pays de Montbéliard.

Le DUPM participe pour sa part, en soutien des communes, au fonds du F.S.L. depuis deux ans.

Article 5 - FINANCEMENT DES ACTIONS

A - EQUIPE OPERATIONNELLE :

Le DUPM et le SIVOM s'engagent à mettre en place une équipe opérationnelle sur chacun des quatre secteurs, coordonnées par l'Agence d'Urbanisme et de Développement, et ce pour les trois années d'OPAH.

De plus, une animation spécifique sera conduite pour l'incitation et le conseil pour le ravalement et la coloration des façades en accompagnement à l'OPAH.

Pour la première année, les coûts de l'équipe opérationnelle s'élèvent à :

1 300 000 F HT, dont 980 000 F soumis à TVA, soit 1 482 280 F TTC, pour le DUPM

125 853 F HT, soit 149 262 F TTC, pour le SIVOM.

L'Etat,

au titre du PACT Urbain Nord Franche Comté, en finance 25% pour la partie DUPM, soit 325 000 F

au titre des crédits pour les actions en faveur de l'habitat, en finance 25% pour le SIVOM, soit 31 464 F

Le Département,

finance 15% du suivi animation soit 195 000 F pour la partie DUPM, et 18 878 F pour le SIVOM. (l'aide de la Région sera sollicitée pour la partie SIVOM)

Le DUPM, le SIVOM et les communes

financent le solde, soit 962 280 F pour la partie DUPM, et 98 920 F pour le SIVOM.

Des décisions annuelles définiront chaque année les contributions financières des partenaires pour la suite du suivi-animation.

B - AIDE A L'HABITAT ANCIEN

Subventions ANAH

Pour réaliser la réhabilitation des 525 logements, 25MF de subventions ANAH seraient nécessaires, dont 2,5MF pour l'ex-patrimoine JAPY, plus 2,6MF de crédits ANAH pour la vallée du Rupt.

Les besoins annuels des crédits ANAH s'élèvent donc à :

9,2 MF en 1993

9,2 MF en 1994

9,2 MF en 1995

Subventions PAH

Pour atteindre l'objectif de 395 logements réhabilités, une enveloppe de 3,75MF de crédits PAH devrait être réservée, ainsi que 1,2MF pour la vallée du Rupt.

Les besoins annuels en crédits PAH s'élèvent donc à :

1,65 MF en 1993

1,65 MF en 1994

1,65 MF en 1995

Subventions PST

L'objectif à atteindre a été fixé, pour les trois années à venir, à 25 logements pour le DUPM, subventionnables dans le cadre de PST (dont 12 pour l'ex-patrimoine JAPY) , et à 4 logements pour la vallée du Rupt.

Ces logements peuvent bénéficier des subventions majorées de l'ANAH dans le cadre du PST (entre 60 et 70% de subventions du montant total des travaux). 2,9MF de crédits doivent ainsi être réservés, soit un potentiel de travaux de 5,8MF.

Subventions pour opérations d'Acquisition-Amélioration

L'objectif d'opérations financées en Acquisition-Amélioration est fixé à 60 logements locatifs sociaux créés sur l'ensemble du DUPM pour trois ans, en financement PLA.

Subventions pour logements communaux PALULOS

La rénovation de 15 logements communaux PALULOS est envisagée sur l'ensemble du DUPM.

Dans la vallée du Rupt, 18 logements communaux pourraient être restaurés, soit 306 000F de PALULOS et 875 000F de subventions du Département.

Enfin, l'aide personnalisée au logement sera versée dans les conditions fixées par le code de la construction et de l'habitation.

La participation financière du Département du Doubs fera l'objet d'une convention particulière entre le SIVOM et le Conseil Général du Doubs, pour certaines actions d'accompagnement.

ARTICLE 6 - SUIVI DE L'OPERATION

Le DUPM et le SIVOM confient les missions suivantes à l'équipe opérationnelle telle que désignée à l'article 2 :

- les actions d'information auprès du public et des milieux professionnels pour assurer l'animation de l'opération,
- le conseil et l'assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires dans les domaines administratif, juridique, social, financier, technique, architectural. Il est précisé que cette mission gratuite ne couvre pas les tâches de maîtrise d'oeuvre proprement dites. Le maître d'ouvrage garde la faculté d'en confier l'exécution à l'équipe opérationnelle ou à tout autre homme de l'art ou organisme spécialisé de son choix,
- la participation à la mise en place de l'aide personnalisée au logement,
- l'étude du relogement des ménages éventuellement touchés,
- la coordination de l'OPAH avec les autres actions de développement urbain et l'animation pour le ravalement de façades.

Une commission de pilotage est chargée du suivi de l'OPAH.

Des rapports annuels d'avancement et un rapport faisant le bilan final de l'opération sont établis par l'équipe opérationnelle et adressés par le Président du DUPM, au Préfet de Département et au délégué local de l'ANAH qui le portera à la connaissance de la commission d'amélioration de l'habitat et du délégué interrégional.

ARTICLE 7 - DUREE

La présente convention est conclue pour une période de trois années civiles. Elle portera ses effets du 30 mars 1993 au 31 décembre 1996.

Au-delà de cette dernière date, les primes à l'amélioration de l'habitat non locatif majorées ne seront plus accordées par l'Etat et les demandes de subvention auprès de l'ANAH ne pourront plus bénéficier des avantages de la présente convention et seront instruites par l'Agence selon sa réglementation générale.

ARTICLE 8 - RESILIATION ET REVISION DE LA CONVENTION

En fonction de l'analyse des indicateurs de résultats, chacune des parties peut demander les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention. Les modifications ainsi apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.