



Agence d'urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard

QUELLE POLITIQUE POUR LE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL DANS LE PAYS DE MONTBELIARD ?

	AGENCE D'URBANISME ET DE DEVELOPPEMENT du Pays de Montbéliard
N° inventaire : 272	
Cote : HA3015	

MAI 1993

1. L'ÉVOLUTION DU LOGEMENT EST LIÉ AUX MOUVEMENTS DÉMOGRAPHIQUES ET À LA CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

11. le contexte économique et la population du Pays de Montbéliard.

Le passé...

Durant les 15 dernières années, le Pays de Montbéliard a du affronter une restructuration massive de l'automobile (20 000 emplois perdus en 10 ans). Entraînant une baisse de population.

L'important recul des embauches dans ce secteur d'activité, a conduit les jeunes à la recherche d'emploi à quitter la région, et à beaucoup d'étrangers à retourner dans leur pays d'origine (plus de 5 000 retours au pays en 1984-85).

Cette situation économique a bien entendu eu des répercussions sensibles sur la démographie, et donc sur l'habitat du Pays de Montbéliard.

Plus de 12 000 habitants ont été perdus sur la décennie des années 80, le parc de logements a stagné sur cette période, et l'activité de la construction permettait tout juste de remplacer les logements qui disparaissaient par démolition ou changement d'usage.

Si bien que l'activité de la construction des années 80 représente seulement le tiers de ce qu'elle représentait dans les années 70.

L'avenir...

La crête des 120 000 habitants peut être maintenue, mais au prix d'un effort important et d'objectifs partagés par tous.

Plusieurs hypothèses d'évolution démographiques peuvent être considérées à partir des projections faites par l'INSEE :

L'hypothèse optimiste prend en compte un arrêt du déficit migratoire, l'hypothèse pessimiste prolonge les tendances du passé.

- hypothèse optimiste (migrations nulles) :
130 000 habitants en 2000
138 500 habitants en 2010

- hypothèse pessimiste (poursuite des tendances) :
110 000 habitants en 2000
99 000 habitants en 2010

Il nous semble qu'aucune de ces deux hypothèses ne peut être retenue : la première serait une inversion radicale de la tendance actuelle, possible dans une conjoncture économique et résidentielle particulièrement favorable, la seconde consisterait à poursuivre la dépression d'emplois et de population au même rythme que dans les années 80.

- hypothèse médiane : (migrations contenues)
121 000 habitants en 2000
119 000 habitants en 2010

Cette hypothèse intègre une poursuite relative des tendances migratoires passées, en considérant toutefois que les années de très fort déficit qu'a connues le Pays de Montbéliard (retour massif au pays d'immigrés, départ de jeunes en quête d'emploi...) ne se reproduiront plus avec la même ampleur.

1.3 Les perspectives d'emplois à l'horizon 2010

Il est particulièrement délicat de se livrer à une prospective en ce qui concerne le nombre des emplois dans le Pays de Montbéliard. Néanmoins, il est bon "peser" les chiffres et de cerner quelques hypothèses.

rappel

Premier bassin industriel de Franche-Comté caractérisé par le poids du secteur automobile (53% des emplois), le bassin d'emploi de Montbéliard compte en 1992 environ 63 000 emplois, dont 54 700 emplois privés (39 000 sect. secondaire, 15 700 sect. tertiaire) 6 100 emplois publics, 2 000 emplois de professions libérales et artisanales. (vérifier A.D.)

L'automobile, moteur de l'économie locale aura investi, entre 1986 et 1996, 9,55 Milliards de francs pour la modernisation de sa production, ce qui a permis un accroissement du potentiel de production mais entraînant de fortes réductions d'effectifs.

Cette phase s'achève aujourd'hui, ce qui amène à penser que la baisse des emplois est proche de son seuil critique, même si des diminutions sensibles sont encore à craindre.

De nouvelles pertes d'emplois prévisibles dans l'automobile seront-elles compensées ?

Des hypothèses plus pessimistes ne doivent pas être réfutées à priori. La prospective se doit de prendre en considération les différents paramètres, pour explorer le champs des possibles en terme d'objectifs à atteindre. (ce qui est différent de la prévision, rigoureusement impossible à certifier)

La réduction d'effectifs dans le groupe PSA pourrait être estimée entre 5 000 emplois voir d'avantage dans une hypothèse plus radicale, allant jusqu'à 8 000 voir 10 000. La question posée, est de savoir si ces emplois perdus seront compensés.

Cette compensation peut venir de plusieurs facteurs :

- La tendance au rapprochement des sous-traitants, plus concentrés et plus spécialisés, qui entraînerait des implantations nouvelles dans le Pays de Montbéliard.
- La montée des emplois tertiaires liés à l'évolution "normale" de la structure des emplois
- La création d'emplois nouveaux liés aux efforts de diversification menés par l'ensemble des collectivités et des partenaires du monde économique.

Déjà amorcée à partir des années 1980 (+28,6% en valeur absolue entre 1982 et 1990, soit 3 000 emplois dans le secteur privé), la progression du secteur tertiaire devrait se poursuivre.

En prolongeant les tendances et sans tenir compte de l'effet d'entraînement, il est possible de gagner au moins 3 000 emplois à l'horizon 2000 et 6 000 à l'horizon 2010.

Hypothèses sur le nombre des emplois en 2000 et 2010 :

Si les pertes d'emplois dans l'automobile (estimées dans l'hypothèse la plus pessimiste à 10 000 emplois) ne sont compensées que très faiblement par l'arrivée de sous-traitants, seule la progression des emplois tertiaires permet de compenser ces pertes.

L'évaluation du nombre d'emplois permet de dégager quelques grandes tendances :

53 000 à 56 000 emplois en l'an 2000 (dont 3 000 tertiaires)
56 000 à 62 000 emplois en 2010 (dont 6 000 tertiaires)

à compléter, voir par rapport au document réalisé pour la DDE

1.2 Les hypothèses de population, correspondant à ces estimations d'emplois sont délicates, cependant l'hypothèse du maintien de la crête des 120 000 habitants peut être confirmée.

Nous nous en tiendrons aux projections de l'INSEE qui sont énoncées plus haut. Elles ne sont pas à considérer comme des prévisions, mais comme des scénarii correspondant à des stratégies différentes du développement local. L'hypothèse médiane nous paraît la plus crédible, mais elle n'est pas inéluctable, pas plus que la dépression fatale de l'emploi, correspondant à la diminution d'effectifs du groupe PSA en entraînant le Pays de Montbéliard dans l'abîme.

Cette hypothèse est un objectif à atteindre, qui est à la portée du Pays de Montbéliard, si la mobilisation des acteurs socio-économiques est réelle. Mais elle reste un objectif et non un acquis définitif.

1.3 Pourquoi cette hypothèse est-elle la plus crédible ?

Les perspectives d'évolution démographiques à l'horizon 2010 doivent intégrer divers éléments d'ordre socio-économique qui sont des éléments positifs du développement

l'effet "étudiant" limite l'hémorragie des jeunes, et induit de nouveaux emplois

Avec le développement du pôle universitaire, le Pays de Montbéliard offre à ses jeunes des formations très spécialisées, dans le domaine des technologies et du tertiaire, adaptées au marché du travail actuel, ce qui n'était pas le cas auparavant. On peut estimer le **potentiel d'étudiants à l'horizon de l'an 2000 à 2 000 étudiants, et à 4 000 à l'horizon 2010.**
note sur les emplois induits

Malgré une diminution des emplois dans l'automobile, de nouvelles embauches génèrent des habitants

Si de nouvelles pertes d'emplois vont marquer le bassin au cours des prochaines années, dans le même temps de nouvelles embauches dans l'automobile, pour des postes hautement qualifiés, sont nécessaires pour compenser certains départs.

Un flux d'embauches de 200 salariés par an (estimation CETAP) est envisageable.

Cette population dans la tranche d'âge 20-25 ans génère des ménages, soit originaires de la région qui ne partiront pas ailleurs, soit extérieurs qui viendront s'implanter dans le Pays de Montbéliard. L'enjeu du Pays de Montbéliard consiste à fixer cette population sur place.

Les efforts en matière de politique du logement et d'environnement urbain se doivent de renforcer l'attractivité du Pays de Montbéliard, pour éviter que ces implantations de jeunes ménages se fassent ailleurs.

Au delà de l'aspect quantitatif, la structure de la population se modifie, plus de 22% de cadres entre 82 et 90. Cette modification entraîne des besoins nouveaux

Alors que la part des ouvriers dans la population a baissé de 12%, les cadres ont augmenté de 22%.

Le niveau de qualification s'est élevé, et actuellement, l'embauche dans la plupart des entreprises du secteur industriel se fait à partir du niveau technicien ou cadre.

Cette mutation socio-culturelle va s'accroître, engendrant de nouveaux besoins de services, d'habitat, et d'environnement urbain.

La satisfaction de ces besoins, qui est un objectif primordiale de développement, est donc la condition pour maintenir la population. La politique d'habitat est donc un ingrédient du développement économique.

Malgré une rigidité certaine, la structure des emplois évolue, elle est génératrice de nouveaux emplois

L'évolution culturelle de la population, ainsi que la féminisation accrue du travail (+4,55% entre 1982 et 1990), entraînent une nouvelle dynamique locale de l'emploi et des créations dans les services (besoins médicaux, domestiques et sociaux des ménages qui entraînent des créations d'emplois dans ces domaines).

La proportion d'actifs dans la population va diminuer, du fait du vieillissement, le nombre d'habitants devient moins lié au nombre des emplois directs.

Le Pays de Montbéliard bénéficie d'un "réservoir" de population s'il parvient à mieux fixer les personnes venant y travailler en habitants.

Le ratio entre les emplois du Pays de Montbéliard, et la population résidente s'est dégradé depuis le recensement de 1982. En effet, 29,66 % des emplois étaient occupés par des personnes venant de l'extérieur en 1982, contre 33,37 % en 1990, soit en valeur absolue un accroissement de 1000 personnes. Le "manque à gagner" est de près de 2 500 personnes, si on extrapole ce chiffre par rapport aux personnes des ménages, sans compter les emplois induits générés. Ce déficit ne doit rien à la perte d'emplois, mais aux capacités insuffisantes du Pays de Montbéliard à capter des résidents. La qualité urbaine, les conditions résidentielles, et notamment le logement, en sont bien évidemment des causes essentielles sans doute parmi d'autres, toujours complexes à élucider.

1.4 Les prévisions quantitatives de logements : 560 logements nouveaux par an entre 1990 et 1995 , 630 logements par an entre 1995 et 2000 sont nécessaires pour maintenir 120 000 habitants dans le Pays de Montbéliard.

Les besoins en logements sont déterminés par le volume de population, et plus particulièrement par le nombre de ménages à loger.
Nous avons retenu plusieurs paramètres :

Le nombre de personnes par ménages

Il est plutôt en baisse, du fait de la décohabitation et de l'allongement de la durée de la vie. On retiendra un taux de décohabitation annuel de 1% .

Le nécessaire renouvellement du parc

Il est nécessaire de remplacer les logements qui disparaissent du marché par obsolescence. On retiendra un taux de disparition annuelle du parc de 0,7% .

La nécessité d'un "volant" de vacance incompressible

Il faut tenir compte d'un volant de logements vacants permettant la rotation. Cette réserve est indispensable pour assurer la fluidité du parc.

Ce taux peut être fixé à 6%

L'étude précise de ces indicateurs nous font retenir la nécessité de produire d'avantage de logements.

**560 logements nouveaux par an entre 1990 et 1995 soit 2800 logements
630 logements par an entre 1995 et 2000. soit 3150 logements**

Au total il convient de construire près de 6 000 logement d'ici à l'an 2000 pour espérer maintenir la crête des 120 000 habitants. Il faut doubler le rythme annuel de constructions neuves.

Malheureusement, les permis de construire délivrés entre 1990 et 1992, ne sont qu'au nombre de 700 (vérifier le chiffre de 92) alors qu'ils devraient se monter à 1680. La conséquence de la situation est donc la poursuite de la perte de population par un effet "mécanique" lié au logement.

En intégrant des données, économiques et sociales (capacité financière des ménages), en s'inspirant des projections habitat du "livre blanc du logement en Franche-Comté", on peut répartir les 560 logements comme suit :

- . 30 logements de standing
- . 50 logements intermédiaires
- .130 logements HLM neufs (PLA)
- .100 logements locatifs HLM remis sur le marché après travaux
- .140 logements en accession sociale (PAP)
- .110 autres logements (accession, location...)

évolution annuelle moyenne de logements supplémentaires

en % annuel	accroissement démographique en %	décohabi- tation en %	disparition du parc en %	volant de vacants en %	total de logements en %
1975/82	-0,45%	1,37%	0,45%	8,10%	1,48%
1982/90	-1,07%	1,14%	0,91%	6,60%	1,04%
1990/95	-0,50%	1,00%	0,70%	6,00%	1,27%
1995/2000	-0,40%	1,00%	0,70%	6,00%	1,38%
2000/05	-0,30%	1,00%	0,70%	6,00%	1,48%
2005/10	-0,20%	1,00%	0,70%	6,00%	1,59%

en nombre de logements par an	accroissement démographique en nombre	décohabi- tation en nombre	disparition du parc en nombre	volant de vacants en nombre	total de logements en nombre
1975/82	-185	561	186	46	607
1982/90	-468	496	399	28	456
1990/95	-220	439	307	32	558
1995/2000	-171	450	326	36	641
2000/05	-126	464	347	41	726
2005/10	-83	481	371	46	815

2 . LA PROGRAMMATION EN LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

21. Le potentiel de logements en attente de réhabilitation permet de faire face à une partie des besoins soit 100 par an pendant six ans.

Environ 1 000 logements HLM sont actuellement vacants car ils sont en cours de travaux, ou encore dans des immeubles murés et pour partie destinés à la démolition.

La connaissance plus fine des cas de figure par quartier et par programme permet de dire que :

**400 logements HLM vides vont être démolis dans les 5 ans à venir
600 logements vont être remis sur le marché après travaux en 6 ans,
soit 100 par an.**

2.2 130 logements financés en PLA chaque année dans le DUPM est un minimum pour assumer pleinement la politique d'habitat social.

Ces 130 logement se répartissent en cinq types d'opérations :

- Opérations d'Acquisition-Amélioration : 20 par an

Ces montages permettent de soutenir la politique d'amélioration et de revitalisation des centres dans le cadre de l'OPAH.

- Reconstruction de logements neufs dans certains quartiers de "banlieues" : 20 par an

La démolition d'immeubles inhabitables justifie quelques reconstructions pour des raisons urbanistiques et sociologiques.

- Opérations d'aménagement permettant la diversité de l'habitat dans certaines communes peu pourvues en logements sociaux : 30 par an

- Restructuration de centres anciens avec une diversité de logements : 20 par an

- Logement en faveur des étudiants ou d'autres populations spécifiques comme les personnes âgées : 20 par an

Il convient d'ajouter à ces montages des possibilités de mobilisation de PLA CFF.

- Autres opérations : 30 par an

L'utilisation d'autres outils et de sources de financement variées, sera à renforcer, par un travail partenarial et de développement des savoir-faire: PLA insertion, PST, bail à réhabilitation, PLS, financement croisé avec collectivités locales et collecteurs du 1%....

La convention partenariale concernant les opérations acquisition/amélioration est à ce titre un outil à valoriser.

3. QUELQUES DONNEES DE CADRAGE A PROPOS DU LOGEMENT LOCATIF SOCIAL DANS LE PAYS DE MONTBELIARD

3.1 La structure de la demande HLM : Plus de 1800 demandes de logements non satisfaites.

Au dernier trimestre 1992, le recensement des demandes HLM s'élève à 1140 pour la SAFC, et 521 pour l'OPDHLM (source CREPA.H. étude préalable POPS)

On ne connaît pas les demandes pour l'UFC, car la demande pour cet organisme n'est pas gérée par l'UFC, mais passe par les communes.

Globalement, après élimination des doubles comptes et en extrapolant pour l'UFC, on peut estimer à 1200 le nombre de demandes externes et à 630 le nombre de demandes de mutation à l'intérieur du parc HLM.

Il s'agit d'un peu moins d'un an d'attribution de logements (il y a eu 1 700 mouvements dans le parc HLM en 1991).

- 60% des demandeurs ont des ressources mensuelles inférieures à 5 700 Francs par mois dont la moitié d'entre eux ont moins de 3 500 Francs par mois. (il s'agit des ressources du ménage)

- 30% des demandeurs ont des ressources dépassant le plafond HLM .

Il s'agit des demandes comprenant émanant de ménages déjà logés en hlm demandant une mutation et de ménages non logés faisant une première demande. Celles-ci ne sont a priori pas recevables.

Un besoin de grands logements non satisfait :

De 150 à 200 grands logements (T5 et T6) sont nécessaires pour satisfaire les besoins identifiés et exprimés, tant en demande externe qu'en mutation.

L'origine des demandeurs est essentiellement locale :

- 80% des demandes émanent de personnes logées actuellement dans le DUPM. (il peut s'agir de personnes logées par leur famille).

- Le lieu de travail est également très souvent dans le DUPM : seul 10% des personnes ayant un emploi travaillent à l'extérieur du DUPM.

- Environ la moitié des demandeurs ayant un emploi travaillent à Sochaux, d'après le traitement de l'échantillon cité.

(tendances exprimées d'après l'analyse d'un échantillon de 263 demandes, traité par l'AUD)

3.2 La construction neuve de logement locatif social dans le DUPM

Un faible rythme en construction neuve avec une moyenne de 60 logements par an, pour un parc social existant important, au bénéfice de la réhabilitation.

Depuis 1986, les crédits PLA connaissent d'importantes fluctuations dans le Pays de Montbéliard pour atteindre 67 PLA en 1992.

La tendance générale est cependant à la baisse puisque depuis six ans, 60 logements sont financés par des PLA en moyenne chaque année dans le DUPM. ; ce rythme était de plus du double au début des années 80.

Cette situation est liée d'une part à la priorité donnée depuis plusieurs années à la réhabilitation, et donc à la forte consommation de crédits PALULOS dans la mesure où le DUPM a engagé, depuis une dizaine d'années, d'importantes opérations de restructuration de son parc social afin de l'adapter aux nouveaux besoins des habitants.

Les enveloppes PALULOS ont ainsi permis la réhabilitation de 790 logements en 1992, 1 218 logements en 1991 et 880 logements en 1992. La priorité a donc été donnée à la restructuration plutôt qu'à la construction neuve.

Cette priorité pèse cependant aujourd'hui lourdement, et conduit à une insuffisance de crédits PLA, d'autant plus grave que sur ces trois dernières années, 55% des crédits ont été utilisés à la construction de 120 logements spécifiques pour étudiants; Ceux-ci sont bien évidemment nécessaires, en relation avec l'essor du pôle universitaire de Montbéliard mais cela n'en révèle pas moins un manque crucial de constructions neuves dans le parc social.

En 1991, le DUPM représente 50% du parc HLM du Doubs alors qu'il n'a consommé que 11% des crédits PLA du département.

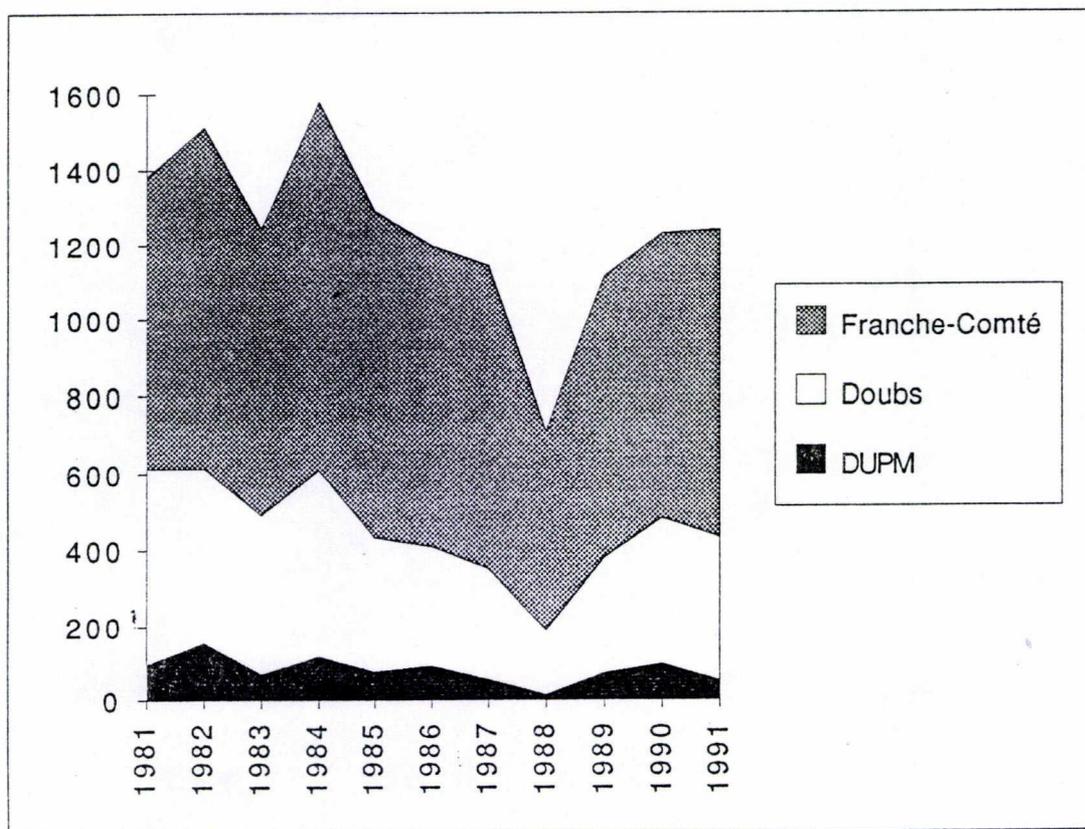
D'autre part, la part des crédits PLA, en tant que mode de financement, dans la construction neuve connaît depuis 1985 des fluctuations importantes avec une moyenne de 30%, mais seulement 14% en 1991.

Le parc social du DUPM s'accroît chaque année de 0,5% grâce à la construction de logements financés en PLA, soit un rythme d'accroissement deux fois plus faible que dans le département et la Région (voir graphe : Evolution des crédits PLA CDC).

Le parc de logement social représente plus de 30 % du parc total des logements dans le Pays de Montbéliard. Cette proportion est importante et les élus ne souhaitent pas maintenir un tel poids à tout prix. Cependant certaines communes n'ont pas de parc social et souhaitent accueillir des ménages jeunes pour garder un certain équilibre démographique ainsi qu'une diversité sociale. Le taux d'accroissement est donc nettement trop faible par rapport aux besoins recensés.

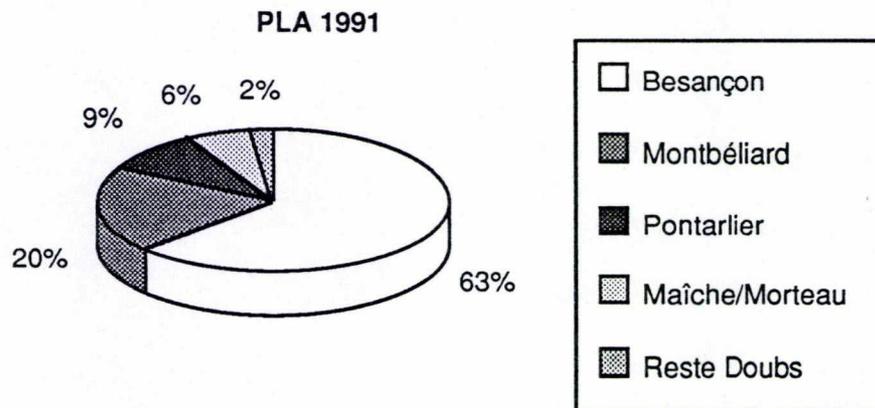
EVOLUTION DES CREDITS PLA CDC

	DUPM	Doubs	Franche-Comté
1981	97	516	770
1982	157	457	899
1983	71	419	754
1984	119	489	971
1985	78	353	859
1986	94	314	789
1987	56	296	791
1988	15	175	518
1989	74	306	735
1990	100	381	747
1991	52	379	807
Δ parc HLM par an/PLA	0,54%	1,21%	1,27%



La construction par PLA : un rapport de 1 à 3 entre deux bassins d'habitat de taille comparable, Montbéliard et Besançon.

En 1991, à l'échelle des Bassins d'Habitat du Doubs, la consommation de crédits PLA, qui s'élève à 562 PLA, est concentrée sur le bassin d'habitat de Besançon avec 354 logements (dont 160 pour étudiants) et de Montbéliard avec 111 logements (dont 40 pour étudiants). A souligner le rapport de 1 à 3 entre les bassins d'habitat de Montbéliard et Besançon, révélateur du déséquilibre.



A noter la part importante de logements étudiants dans les constructions neuves financées en PLA. On retrouve cette caractéristique dans le Territoire de Belfort puisque la construction de logements étudiants a représenté 45% de la construction PLA en 1991 et 50% en 1989.

Actuellement, le DUPM consomme en moyenne 60 PLA par an, ce qui est faible comparé au poids du parc social et aux besoins spécifiques liés à la structure de la population.

3.3 . Dix ans de construction de logements locatifs sociaux dans le DUPM

Depuis dix ans, 927 logements financés en PLA ont été mis en location sur le Pays de Montbéliard.

Les villes d'Audincourt et Montbéliard, de par leur poids démographique, sont les communes qui, en valeur absolue, ont le plus créé de logements sociaux, soit 48% des financements PLA depuis 1983 (voir annexe : Les programmes financés en PLA depuis 1983).

Le rythme de construction est assez variable selon les années puisque au début des années 1980, le rythme de construction était double de celui de la fin de la décennie. Par la suite, il s'est fortement ralenti, de par la baisse des crédits PLA.

Par ailleurs, il est remarquable que les nouvelles mises en location depuis dix ans sont à 93% du fait de la SAFC ; les deux autres organismes HLM, bien que représentant 34% du parc, n'ont été que pour 7% du parc récent.

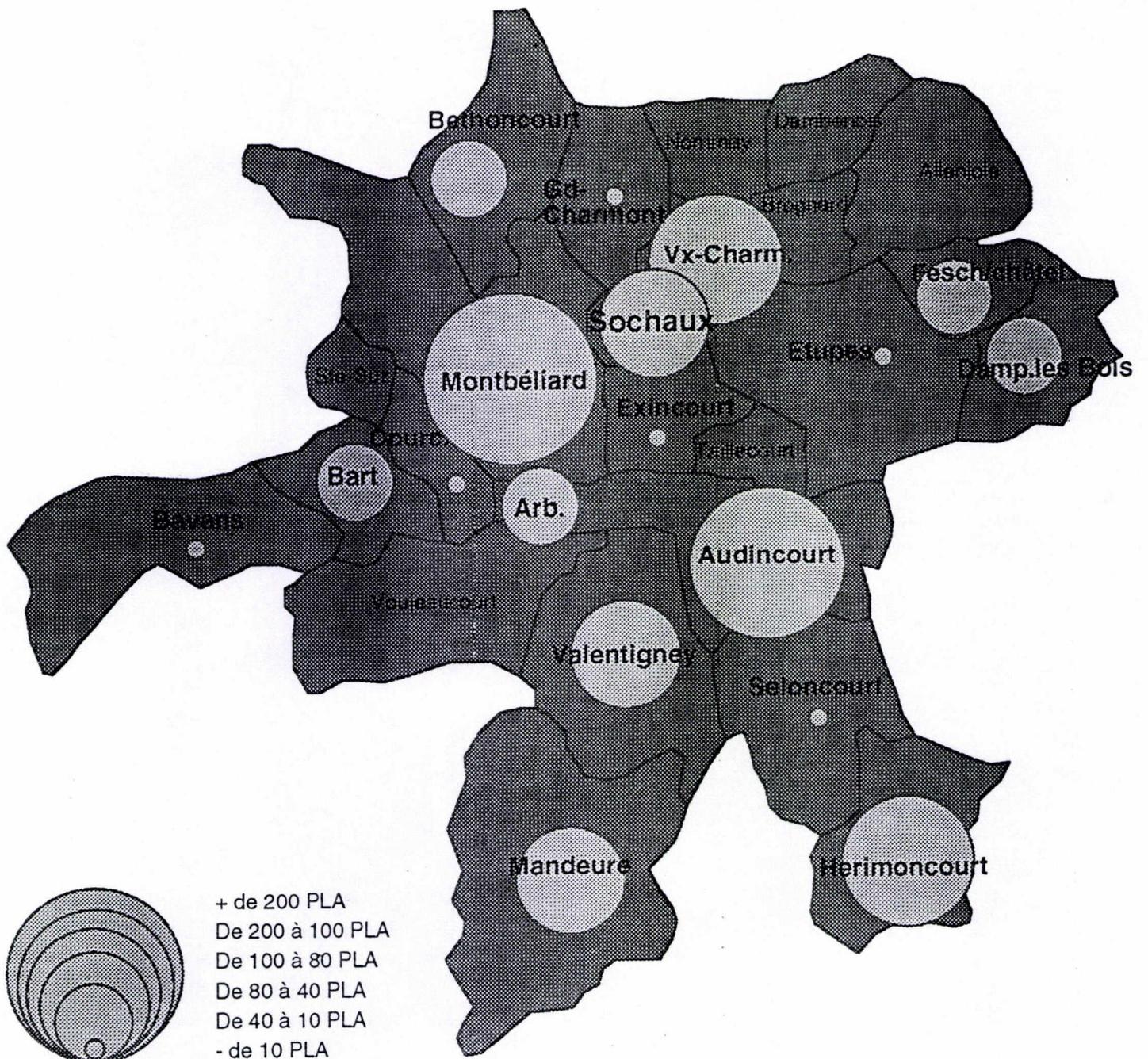
On verra ci-après que cette tendance est en train de s'inverser (voir 32.)

HLM mis sur le marché ces dix dernières années, comparatif en fonction du parc HLM par commune

Commune	HLM sur le marché en 10 ans	% /parc HLM existant
Arbouans	24	44%
Audincourt	158	7%
Bart	31	57%
Bavans	1	0%
Bethoncourt	16	1%
Courcelles les Md	2	
Dampierre les B.	26	100%
Etupes	1	0%
Exincourt	1	2%
Fesches le Chatel	28	25%
Gd Charmont	1	0%
Hérimoncourt	87	38%
Mandeure	56	12%
Montbéliard	286	5%
Ste Suzanne		0%
Seloncourt	9	4%
Sochaux	69	8%
Valentigney	44	3%
Vieux Charmont	87	36%
Voujeaucourt		0%
DUPM	927	6%

	parc HLM au 01.01.92		mis en location depuis 10 ans	
OPDHLM	2 946	19%	42	5%
SAFC	10 021	66%	865	93%
UFC	2 257	15%	20	2%
Total	15 224		927	

* c'est à dire mis en location depuis le 1.1.83, y compris les programmes financés en 1992 et pas encore mis en location.



32 . Les opérations en cours et les programmations :

Les maîtres d'ouvrage sociaux, possèdent une réserve d'opérations dont le montage est possible à court terme de près de 500 logements correspondent au volume nécessaire à la satisfaction des besoins sur près de quatre ans.

COMMUNE	LIEU	organisme	nb de PLA demandés			type*
			1993	1994	1995	
AUDINCOURT	Gde Rue	SAFC	20			Acquis./amélior.
	Rue de la Somme	UFC		12		Centre ancien
	reconquête du centre	SAFC		10	10	Acquis./amélior.
BETHONCOURT	Ilôt des Serres	SAFC	15			Centre ancien
	Bât. 39 Chpvallon	SAFC			20	Quartier sensible
ETUPES	La Montagne	UFC	5			Quartier sensible
		OPDHLM		12		Divers. habitat
GD-CHARMONT	Les Fougères	SAFC	12			Quartier sensible
	rue du Nord	SAFC		10	10	Démolit./reconstr.
MONTBELIARD	EDILYS P/JURA	SAFC	70			Popul. spécif.
	P/JURA	OPDHLM	30	30	30	Divers. habitat
	reconquête du centre	SAFC		10	10	Acquis./amélior.
SELONCOURT	Place Croizat	OPDHLM	12	12	12	Centre ancien
SOCHAUX	Brasserie/Blancherie	SAFC	27			Centre ancien
	Zone Allan/Savoureuse	SAFC		40	40	Divers. habitat
VALENTIGNEY	Rue Neuve	SAFC	3			Acquis./amélior.
	Rue César Franck	UFC	12			Divers. habitat
DUPM	reconquête des centres	SAFC		10	10	Acquis./amélior.
TOTAL DUPM			206	146	142	

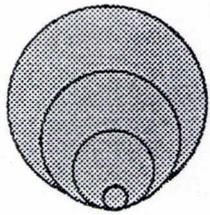
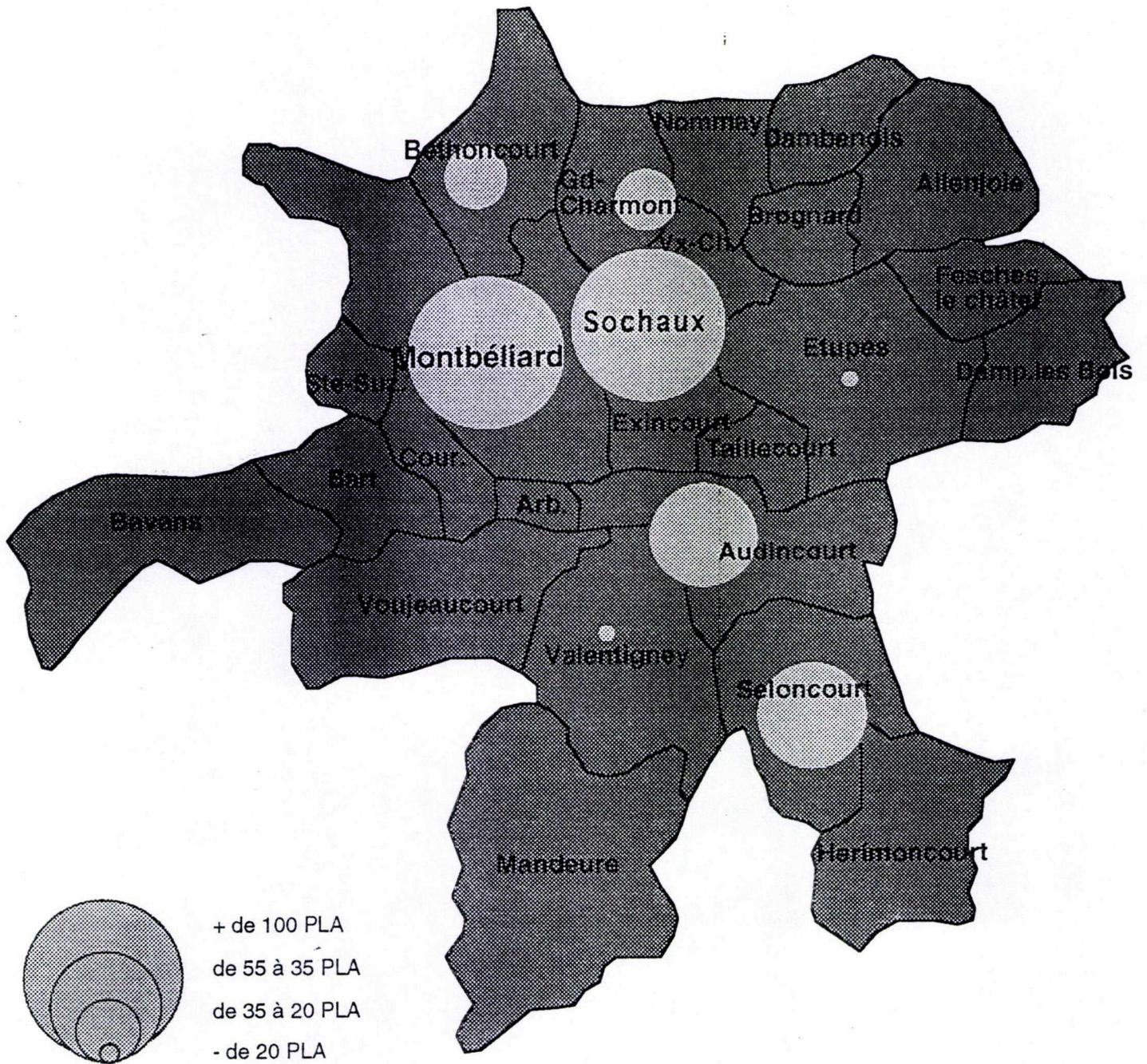
(le tableau ci-dessus récapitule les projets des organismes bailleurs sociaux à fin 1992)

Pour 1994 et 1995, certaines opérations sont encore à étudier plus précisément, et d'autres opérations supplémentaires sont à envisager : en acquisition-amélioration selon les opportunités rencontrées, en logements étudiants également où de nouvelles opérations pourront voir le jour.

Il faut souligner que ces opérations répondent à divers enjeux de la politique districale de l'habitat :

Le DUPM veut en effet maintenir une politique de développement social urbain forte, avec les politiques de quartier, l'OPAH, les opérations d'Acquisition-Amélioration, les reconquêtes de centres anciens....

Mais pour cela, il lui faut le soutien de ses partenaires et les moyens en aide à la pierre en rapport avec les investissements considérables que les collectivités du Pays de Montbéliard consacrent à la politique de l'habitat : 40 MF pour la seule politique des quartiers en 1991, et environ autant pour 1992



+ de 100 PLA
 de 55 à 35 PLA
 de 35 à 20 PLA
 - de 20 PLA

Ces moyens nécessaires sont:

- le maintien à un niveau significatif de la PALULOS en quartiers contractualisés pour achever la réhabilitation des 3700 logements HLM restant à traiter.

La relance d'une concertation tripartite Etat-bailleurs-Collectivités locales paraît indispensable étant donné les dérapages de programmation constatés depuis la programmation triennale.

- la montée en charge des crédits pour les réhabilitations en quartiers HLM "diffus", pendant longtemps en attente suite aux priorités des quartiers contractualisés.

- un niveau conséquent et significatif de Pp pour le Pays de Montbéliard; le rapport de 1 à 3 entre Montbéliard et Besançon dans les programmations est à ce titre tout à fait alarmant et mérite un rééquilibrage.

Si l'on décompte les logements étudiants (au demeurant nécessaires, et dont le parc sera amené à croître) Seuls 33 PLA sont accordés durant les trois dernières années en moyenne dans le Pays de Montbéliard pour des logements ordinaires.

4 L'activité globale de la construction et l'accèsion a la propriété :

41. le rythme de construction de la dernière décennie

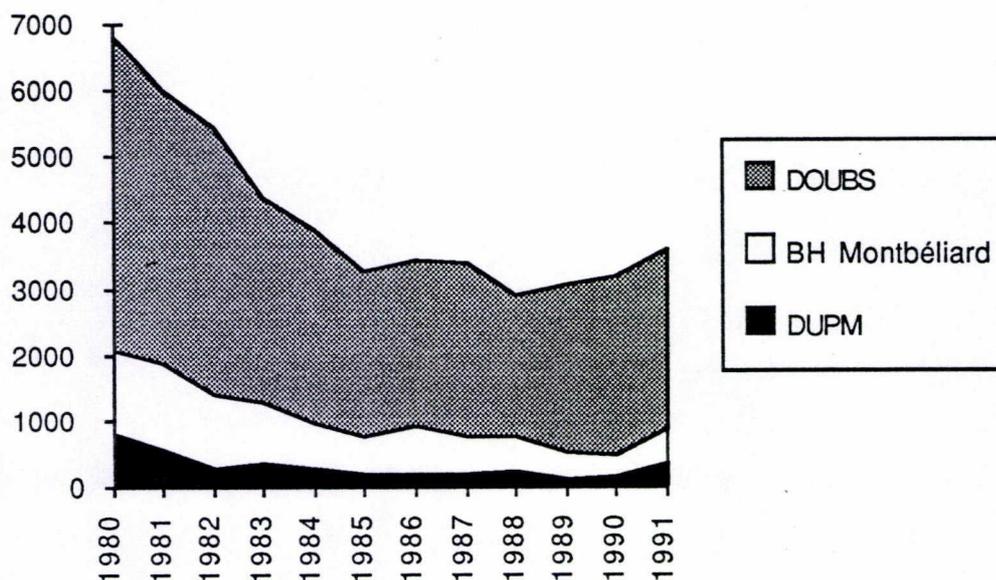
La crise de la construction a plus affecté le DUPM que le reste de la Région

La construction neuve dans le DUPM a connu depuis 15 ans d'importantes fluctuations avec une chute très nette à partir du début des années 1980. En moyenne, **250 logements nouveaux** sont construits chaque année depuis 1982. Ce n'est plus que le tiers de l'activité de la construction des années 70.

Dans le Pays de Montbéliard, la crise de l'immobilier est sensible plus rapidement qu'à l'échelle du bassin d'habitat. Le début des années 1980 est marqué par un contexte économique particulièrement défavorable avec la restructuration lourde engagée par Peugeot, qui se traduit par une chute des effectifs de près de 12 000 personnes entre 1978 et 1985. Près de 10 000 personnes quittent le Pays de Montbéliard entre 1982 et 1990 et **en 1985, le nombre de logements autorisés ne représentent plus que 30% de celui de 1978**. Cette morosité de la construction se poursuit pour atteindre en 1992, après une embellie en 1991, un rythme de 146 logements autorisés.

Par ailleurs, sur les sept dernières années, le DUPM a participé à seulement 9% de l'effort de construction du Doubs alors qu'il représente 23% du parc départemental.

Evolution de la construction



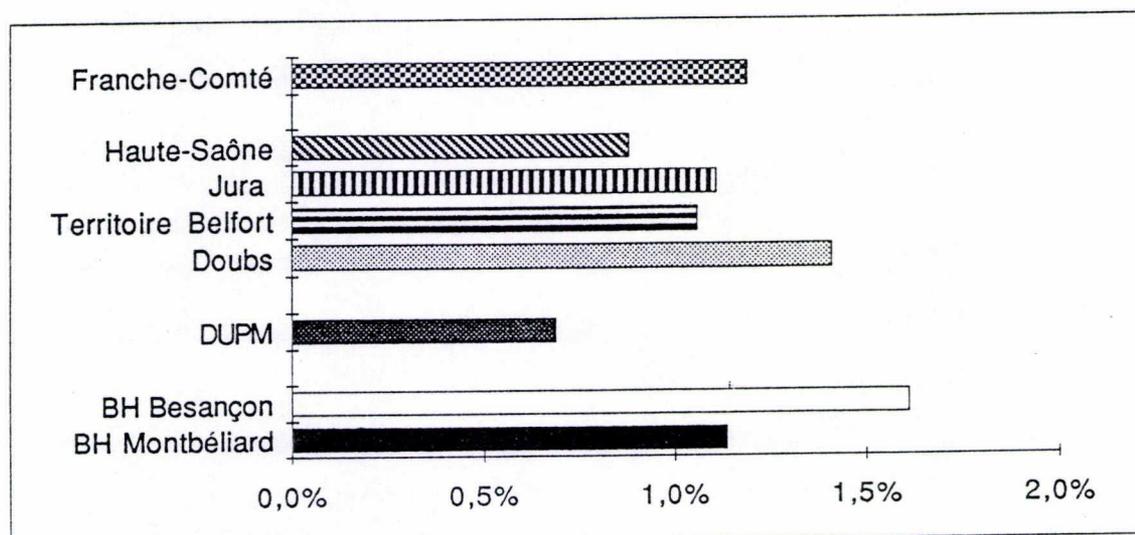
Si l'on compare l'évolution de la construction neuve dans le DUPM avec différents bassins d'habitat et départements de Franche-Comté, c'est le DUPM qui connaît la croissance la plus faible de son parc, soit 0,69% par an. (voir graphe *Accroissement du parc liée à la construction*)

Pour le bassin d'habitat de Besançon, (voir graphe *Activité de la construction par bassin d'habitat*), le niveau de construction s'est stabilisé à partir de 1985 grâce, notamment, à la construction de logements étudiants, et au lancement de plusieurs programmes immobiliers du secteur privé.

Accroissement du parc lié à la construction neuve

Logements autorisés

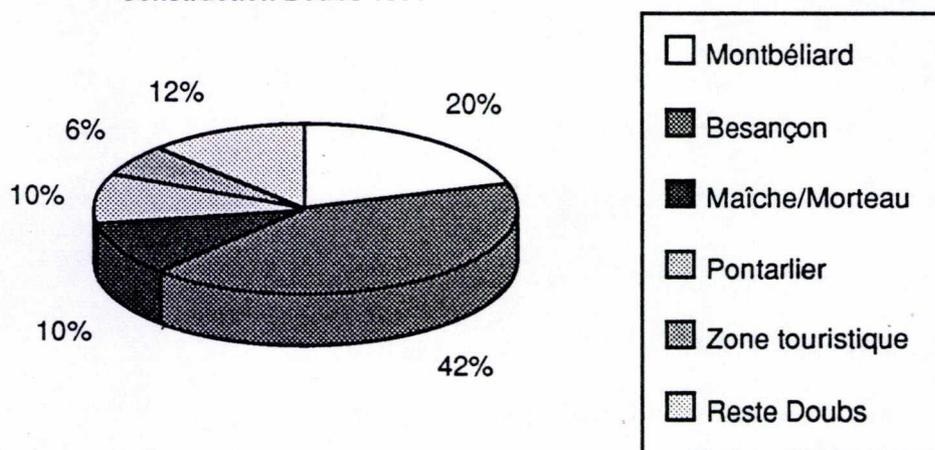
	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
DUPM	816	576	286	363	280	224	236	217	248	137	173	367
BH Montbéliard	1276	1339	1135	944	690	592	710	546	511	425	344	535
BH Besançon	2377	1691	1457	1148	1026	1040	1132	1331	910	916	892	1141
Doubs	4556	3839	3830	2917	2590	2396	2386	2260	2167	2361	2764	2699
Terr. Belfort	715	636	848	752	655	438	488	443	396	523	571	552
Jura	1789	1397	1231	1326	939	1184	1222	1428	1458	1612	1266	1174
Haute-Saône	1850	1392	1006	1055	900	668	837	668	557	427	625	753
Franche-Comté	8910	7264	6915	6050	5084	4686	4933	4799	4578	4923	5226	5178



Accroissement annuel 80/91

DUPM	0,69%
BH Montbéliard	1,14%
BH Besançon	1,61%
Doubs	1,41%
Terr. Belfort	1,06%
Jura	1,11%
Haute-Saône	0,88%
Franche-Comté	1,19%

Construction Doubs 1991



La faiblesse relative de la construction est d'autant plus préoccupante pour le Pays de Montbéliard que les besoins en logements, liés à la décohobitation des ménages et au renouvellement du parc ont été estimés pour les années à venir à 600 logements par an environ.

Il convient d'étudier la structure de cette construction neuve en terme de mode de financement.

42 L'accession à la propriété :

L'accession à la propriété a fortement chuté dans le DUPM comme ailleurs.

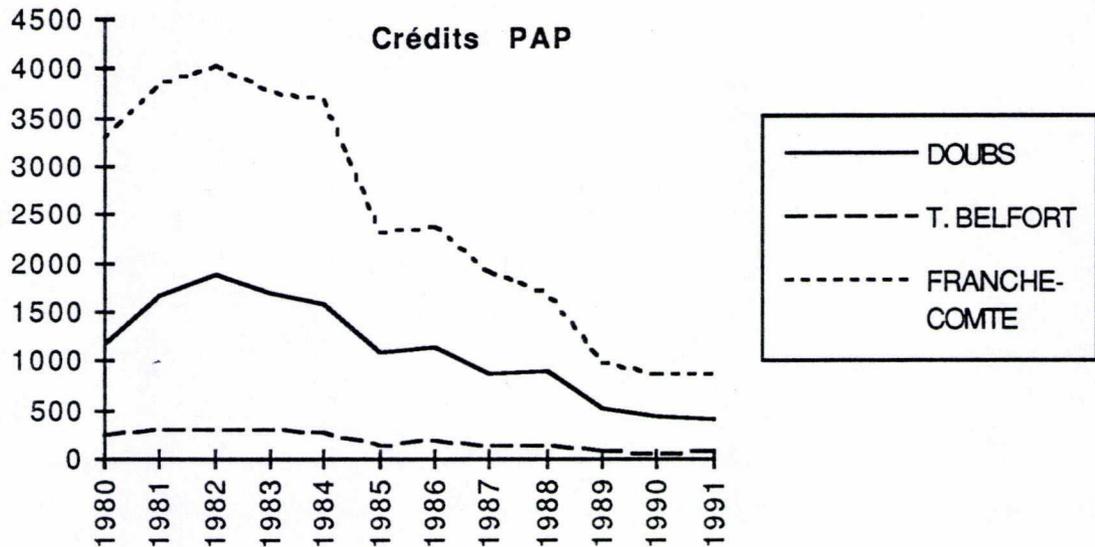
En particulier, les financements par les PAP ont chuté des trois quarts en France en dix ans. Cette même chute s'est opérée dans la Région et aussi dans le Pays de Montbéliard. Ainsi si l'on prend une période récente (1990/1991), la proportion de logements financés par un PAP est de :

- 13 % en France
- 11 % dans le Territoire de Belfort
- 15,5 % dans le Doubs
- 16 % dans le DUPM.

(au début des années 80, les PAP étaient à l'origine du tiers de la construction neuve)

Le rythme des PAP dans le Pays de Montbéliard ces trois dernières années étaient d'environ 40 par an.

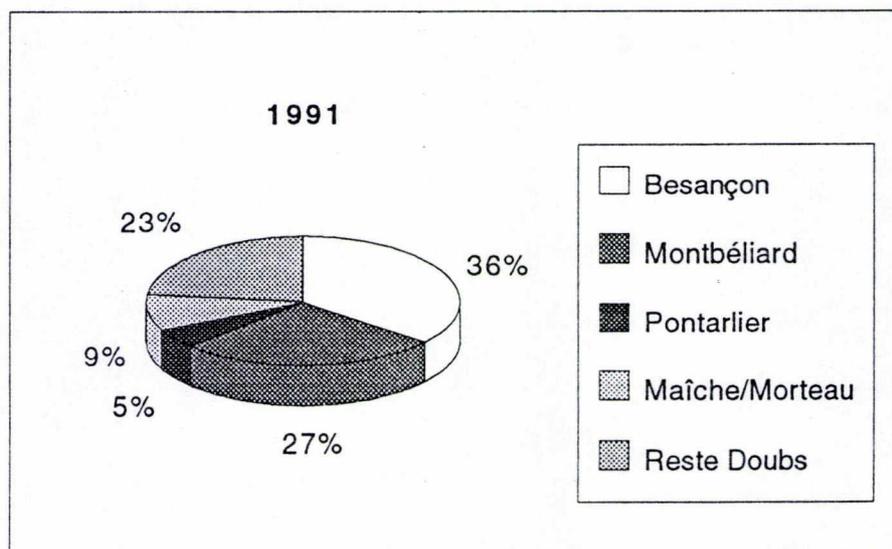
En 1992, 38 crédits PAP ont été accordés dans le DUPM (voir *graphe consommation des crédits PAP 92 par commune*)



Sur l'ensemble du département et de la Région, après avoir fortement augmenté de 1980 à 1982, les crédits PAP chutent jusqu'en 1989 et on assiste depuis à une certaine stabilisation (voir *graphe Les crédits PAP en Franche-Comté*).

LES CREDITS PAP EN FRANCHE-COMTE

BH	1990	1991
Besançon	108	115
Montbéliard	89	85
Pontarlier	23	15
Maïche	32	30
autres BH	53	72
DOUBS	305	317



Logements construits par financement PAP

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Doubs	1174	1667	1890	1684	1591	1075	1153	873	884	526	433	414
T.Belfort	254	296	310	289	282	142	182	145	138	88	58	69
F-Comté	3304	3849	4027	3760	3670	2327	2371	1909	1695	985	859	879

CONCLUSION

Le Pays de Montbéliard doit aujourd'hui passer d'une politique de l'habitat presque exclusivement tournée vers la réhabilitation et la remise à niveau d'un parc de logements quantitativement suffisant, mais qualitativement inadapté, à un développement plus offensif de logements neufs adaptés à la demande actuelle.

Aujourd'hui, il subsiste quelques poches de vacances de logements HLM, à Bavans, Bethoncourt, Montbéliard et Sochaux, où 900 logements sont en cours de transformation lourde ou, pour certains d'entre eux, murés en attendant leur démolition pour cause d'inadaptation complète aux besoins d'aujourd'hui.

Si l'on excepte ces 900 logements, il reste 450 logements HLM vides, soit 3% du parc.

Il faut remarquer parallèlement que la vacance dans le parc privé est plus faible qu'ailleurs (environ 5,5%).

On assiste parallèlement depuis quelques années, à la baisse tendancielle du nombre de logements locatifs privés et à la baisse pour raison de restructuration du parc locatif public; pendant longtemps, cette baisse se faisait à l'avantage de l'accession à la propriété, débouché "naturel" d'un itinéraire résidentiel de promotion.

Or cet itinéraire résidentiel souffre de blocages, ici comme partout en France, dus aux évolutions économiques, au chômage, à la rareté foncière, à l'éclatement des cellules familiales.

La rareté foncière est d'ailleurs aujourd'hui un facteur non négligeable pour expliquer les difficultés de la création de logements neufs, et est un facteur d'inertie pour la relance.

D'après une enquête de la DDE en 1992, il y avait 70 lots disponibles dans les lotissements du DUPM, 106 autres dans le reste du bassin d'habitat. Ces disponibilités foncières sont presque trois fois plus élevées à Besançon!

Les segments de la demande sont aujourd'hui plus orientés vers de l'habitat locatif de qualité d'une part, de l'habitat social à qualité raisonnable, et surtout de prix contenu pour loger des populations précaires en augmentation d'autre part.

Même si l'on craint encore des diminutions d'emplois dans l'automobile, on sait que cela n'entraînera plus comme cela fut dans le passé, une chute de population vertigineuse.

Le Pays de Montbéliard perd encore chaque année des habitants, (de l'ordre de 1000) sans que cela soit du aux aléas de l'économie, et parceque le rythme actuel de construction neuve (270 logts par an depuis deux ans), est insuffisant, alors que les emplois pourvus dans le Pays de Montbéliard le sont de plus en plus par des personnes venant de l'extérieur.

On ne peut raisonnablement voir cette situation se poursuivre, car la perte des habitants si elle est structurellement due aux mutations industrielles, est amplifiée par un déficit d'image, et d'attractivité résidentielle, que le Pays de Montbéliard soit s'attacher à combler. Cette baisse de population est supérieure à ce qu'elle entraîne ailleurs pour les mêmes causes, puisqu'on vient de plus en plus de l'extérieur pour travailler dans le Pays de Montbéliard.

Mais loin de puiser dans les territoires voisins, le Pays de Montbéliard doit endiguer l'hémorragie. Il en va de l'équilibre des pôles urbains, et de l'harmonie régionale. Il y a bien un enjeu de l'Etat à participer à ce rééquilibrage qui ne saurait se contenter d'un effort certes nécessaire, mais insuffisant, de réhabilitation de l'existant. Une région qui ne peut plus investir dans son futur par la construction de nouveaux logements, logements dont elle a besoin, parce que les investisseurs institutionnels, craignent ou anticipent une crainte, comme on le ferait dans le monde financier de la bourse, est une région qui est déstabilisée dans son identité existentielle.

LES PROGRAMMES FINANCES EN PLA DEPUIS 1983

COMMUNE	LIEU	année du financement	année mise en location	nombre de logements
ARBOUANS	rue des vergers	1983	1983	24
AUDINCOURT	rue Louis Aragon	1983	1983	57
	ROUTE DE DASLE	1984	1984	24
	JENNY	1984	1985	36
	rue Marcel Paul	1986	1986	14
	rue Louis Pergaud	1988	1988	16
BART	5 /11 rue de l'Allan	1988	1988	18
	1/3 rue de l'Allan	1990	1990	13
BAVANS	7 rue de la vieille vie	1900	1991	1
DAMPIERRE	21-23 grande rue	1988	1988	14
ETUPES	7 rue des jonquilles	1990	1990	1
EXINCOURT	49 rue des gravières	1990	1990	1
FESCHES	34 avenue du 8 mai	1850	1984	3
	1/25 rue des jardins	1984	1984	25
GD-CHARMONT	29 rue des grands bois	1990	1990	1
HERIMONCOURT	rue de la promenade	1975	1992	1
	1/5 rue des Auges	1983	1983	36
	Hérimoncourt	1983	1983	20
	7 rue des Auges	1986	1986	23
MANDEURE	17 rue de la papétrie	1984	1984	26
	19 à 29 le Montoilles	1990	1990	26
MONTBELIARD	57 rue de Belfort	1950	1989	2
	rue Clémenceau	1975	1991	1
	Montbéliard	1975	1991	1
	3 rue Lavrillard	1985	1985	10
	6 à 14 avenue du 8 mai	1986	1986	75
	rue de la petite hollandaise	1990	1990	1
	14 rue Schliffe, 1 cour ancien hôpital	1990	1990	8
	7 rue Henri Matisse	1990	1990	1
	4 avenue du 8 mai 1945	1992	1992	40
SELONCOURT	91 rue du bannot	1983	1983	9
SOCHAUX	149 hôtel de ville	1985	1985	41
	3 à 5 rue du Capitaine Thévenot	1986	1986	28
VALENTIGNEY	rue César Franck	1985	1985	9
	16-20 rue des chintres	1985	1987	22
	1/3 place Léon Blum	1986	1986	13
VX-CHARMONT	Le cadran	1984	1984	40
		1987	1987	26
		1990	1990	1
	en cours de mise en location		financement	
AUDINCOURT	rue de Franche Comté		1990	11
BETHONCOURT	Champvallon		1990	16
MANDEURE			1992	4
MONTBELIARD	rue Clémenceau		1990	7
	rue Leclerc			8
	faubourg de Besançon		1990	11
	étudiants		1990	40
	étudiants		1991	40
	étudiants		1992	41
VX-CHARMONT	Le Cadran		1992	20