# L'OBSERVATOIRE DU DÉVELOPPEMENT

HABITAT

IMMOBILIER D'ENTREPRISE / DÉMOGRAPHIE-SOCIÉTÉ / ÉCONOMIE-EMPLOI / FORMATION

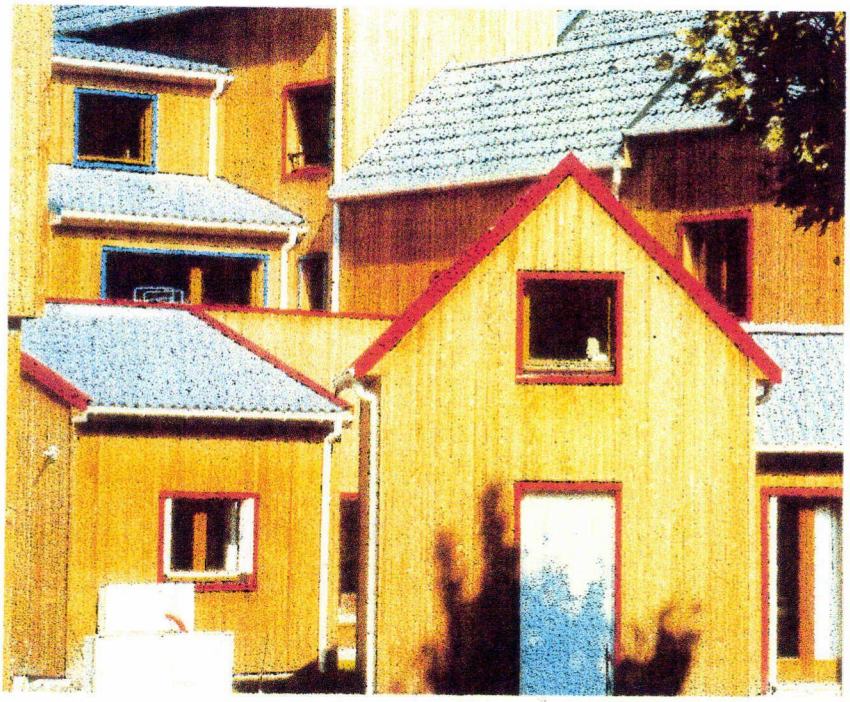
NON

HAB 021

Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard Siège Social: 4 Cour du Château BP 407 25208 Montbéliard Cedex tél. 81 94 52 13 télécopie 81 94 25 26

AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT
du Pays de Montbéliard

*Note de conjoncture*



# LE MARCHE DU LOGEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE

AGENCE D'URBANISME
ET DE DEVELOPPEMENT
du Pays de Montbéliard
N° Inventaire : 147
Cote : HA 3021

*Agence d'Urbanisme et de Développement du Pays de Montbéliard*
*4, Cour du Château BP 407 25208 Montbéliard Cedex*

Février 1993

# SOMMAIRE

**Introduction** **2**
L'offre de logements dans les années 1980 2
La structure du marché locatif 4

**Logement intermédiaire : chaînon manquant du marché locatif** **8**

**Les éléments à intégrer dans l'évolution du marché** **10**
Diversification économique et structure de la population active 10
Retrouver un rythme de construction pour éviter une perte de population 12

**Identification de la demande** **14**
Analyse qualitative 14
Analyse quantitative de la demande en intermédiaire 16

**Synthèse** **19**

**Annexe : Le parc locatif dans le Pays de Montbéliard** **23**

*Note : les sources utilisées sont issues principalement du Recensement Général de la Population de l'INSEE, de la DDE, des organismes bailleurs (OPDHLM, SAFC) et du service logement de la ville de Montbéliard.*

La question qui est posée aujourd'hui en face d'une offre de logements qui demeure peu diversifiée, est la suivante : Face à une demande qui a évolué structurellement ces dernières années, l'offre actuelle de logements est-elle toujours adaptée au marché? Dans cette perspective, quelle place peut tenir le logement intermédiaire dans le marché locatif?

# INTRODUCTION

## *L'OFFRE DE LOGEMENTS DANS LES ANNEES 1980*

**Le DUPM a participé à 9% de la construction neuve du département alors qu'il représente 23,2% du parc départemental.**

1 602 logements nouveaux ont été construits entre 1985 et 1991, soit un taux annuel de construction de 0,48%. Ce sont les petites communes du District qui ont, en valeur relative, le plus investies dans la construction de logements.
Ce chiffre est relativement faible par rapport au bassin d'habitat de Montbéliard et par rapport à l'ensemble du département puisque le DUPM a participé, en 1991, à 9% à l'effort de construction du Doubs entre 1985 et 1991, alors qu'il représente 23,2% du parc de logements du département. La part du DUPM dans la construction du Doubs a connu d'importantes fluctuations, passant de 8,9% en 1985, à 11,4% en 1988, pour passer en 1989 et 1990 à 6%.
La répartition entre la construction de logements individuels et collectifs est à peu près équivalente (50,93% de logements individuels et 49,07% de logements collectifs).

**L'offre de logements a globalement baissé puisqu'on est passé de 47 933 à 47 613 logements entre 1982 et 1990, soit une perte de 320 logements.**
Cette diminution s'explique en partie par une volonté de restructuration du parc, dans le cadre de la politique de l'habitat en favorisant une remise à niveau qualitative. C'est ainsi que de nombreux logements HLM ont été démolis (883 logements entre 1987 et 1991), et que les logements occasionnels, vacants et les résidences secondaires ont fortement diminué (4 216 logements vacants en 1982 contre 3 711 en 1990).

**La baisse de construction devient structurelle pour la maison individuelle et elle connaît des fluctuations pour le logement collectif.**

Le rythme de construction est également ralenti dans le bassin d'habitat de Montbéliard depuis la fin des années 1980.

| Construction | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 |
|---|---|---|---|---|
| Individuel | 436 | 300 | 225 | 288 |
| *% individuel Doubs* | *29,1%* | *20,1%* | *16,4%* | *21,5%* |
| Collectif | 75 | 125 | 119 | 247 |
| *% collectif Doubs* | *11,1%* | *11,8%* | *8,8%* | *18,4%* |
| **TOTAL** | **511** | **425** | **344** | **535** |
| *% construction Doubs* | *23,5%* | 16,6% | *12,6%* | *19,8%* |

**Toutefois, une amorce de redressement se confirme depuis 1991, puisque la construction dans le bassin de Montbéliard représente 19,8% de la construction de l'ensemble du département en 1991.**

Le rythme de construction de logements collectifs est très fluctuant. 247 logements collectifs ont été autorisés en 1991, soit plus du double qu'en 1989 ou qu'en 1990. Les logements HLM et les unités de vie pour les personnes âgées initiées par le Conseil Général du Doubs représentent 86% des constructions de logements collectifs dans le bassin de Montbéliard.

En matière de logements individuels, la baisse de la construction persiste au niveau du Doubs (-8% en 1990, -2,4% en 1991) mais elle est ralentie par la croissance du bassin de Montbéliard en particulier (288 logements en 1991). Tous les autres bassins d'habitat connaissent, en proportion, une baisse de la construction.

L'offre de logements a diminué de 0,66% dans le DUPM alors qu'elle s'est accrue de 1,73% dans le bassin d'habitat, ce qui tend à montrer qu'en jouant sur une offre de meilleure qualité dans le Pays de Montbéliard, il est possible de retrouver une situation de marché plus favorable. Il est donc aujourd'hui nécessaire de revitaliser la construction neuve dans le Pays de Montbéliard.

## *LA STRUCTURE DU MARCHE LOCATIF*

**Plus d'un ménage sur deux est locataire.**
En 1990, le parc locatif représente **26 524 logements** (voir annexe : Le parc locatif dans le Pays de Montbéliard). Le nombre de logements locatifs a connu une baisse sensible de près de 10% entre 1982 et 1990.

**Le marché locatif HLM : Un parc en cours de réhabilitation, une demande forte, une offre parfois inadaptée.**

Les logements HLM constituent 56% du parc locatif du District (soit 14 885 logements) et leur part au sein du parc global est en léger recul entre 1982 (31,8% des résidences principales) et 1990 (30,2%).

En terme d'offre nouvelle, les organismes HLM programment de 50 à 100 logements neufs PLA par an.

D'autre part, près de 3 500 logements HLM (sur l'ensemble des 15 000 logements HLM du parc) sont concernées à plus ou moins long terme par des opérations de réhabilitation lourdes.

| Parc HLM vacant | | % Parc HLM |
|---|---|---|
| TOTAL vacants | 1346 | 8,9% |
| *.dont vacants <3 mois* | *171* | *1,1%* |
| *.dont vacants >3 mois pas candidat* | *161* | *1%* |
| *.dont vacant >3 mois autre cause* | *1014* | *6,7%* |

Dans le parc HLM en 1992, on compte 1 175 logements vacants de plus de trois mois. Parmi eux, 1000 sont en attente ou en cours de travaux de réhabilitation, dont environ 250 seront vraisemblablement démolis, car inadaptés à la demande d'aujourd'hui.

Les 1 000 logements vacants dont la réhabilitation (ou démolition) est prévue, se répartissent surtout entre les communes suivantes :

.336 logements à Bethoncourt
.225 logements à Montbéliard
.218 à Etupes
.115 logements à Bavans
. 73 logements à Sochaux

La "vacance réelle" n'est que de 2,1% du parc. Seulement 332 logements actuellement sur le marché ne trouvent pas de locataires. Ce niveau de logements vacants est en soit pratiquement incompressible, il correspond au turnover normal.

Sur la commune de Montbéliard uniquement (source : Service logement-Mairie), il est prévu, à court terme, la remise sur le marché ou l'amélioration de logements locatifs HLM :

.68 logements nouveaux à la Chiffogne et à la Petite Hollande (par l'UFC)
.réhabilitation de 300 logements environ à la Petite Hollande, dont l'achèvement des travaux est prévu fin 1993
.réhabilitation de 10 pavillons dans les cités-jardins de la Citadelle
.3 immeubles actuellement murés à la Chiffogne doivent être remis sur le marché fin 1993

**Au dernier trimestre 1992, 1 500 demandeurs attendaient un logement. A terme, cette demande sera satisfaite par les réhabilitations** (Source : fichier croisé SAFC/OPDHLM du Doubs, sans double compte).
Une analyse des revenus des demandeurs a permis de mettre en évidence que, sur les 1 500 demandeurs potentiels, plus de 30% dépassaient le plafond de ressources PLA.

En fonction des plafonds définis selon la taille des ménages, on a estimé à 4200F le plafond moyen de ressources PLA, qui correspond au revenu mensuel par personne (2 enfants comptent pour une personne).
Parmi ces demandes, 460 ménages pourraient en théorie trouver un logement en dehors du parc HLM.

| revenus mensuels par personne | nombre de demandes | répartition demandes |
|---|---|---|
| 0-3000F | 761 | 51% |
| 3000-4200F | 276 | 18% |
| 4200-6000F | 297 | 20% |
| 6000-8000F | 122 | 8% |
| >8000F | 40 | 3% |
| TOTAL | 1496 | 100% |

**Le marché locatif privé : Près de 30% de logements ont disparu entre 1975 et 1990**

Les logements locatifs privés constituent 44% du parc locatif avec 11 639 logements mais leur part dans le parc total de logements a baissé depuis dix ans puisqu'ils représentaient 26,1% des résidences principales en 1982 et n'en représentent plus que 21,5% en 1990.

En terme d'offre de logements, il convient de distinguer plusieurs "produits" locatifs présents sur le marché de Montbéliard.

**Locatif ancien : Une offre limitée malgré de nombreuses réhabilitations**

L'offre en logement locatif ancien est limitée, ce qui s'explique par plusieurs facteurs : Certains propriétaires considèrent, à l'heure actuelle, que la location leur procure une rentabilité insuffisante et ils préfèrent vendre. Cette situation est généralisée puisqu'au niveau national, la baisse de 10% du parc locatif privé entre 1984 et 1988 est surtout due, pour le parc ancien, au désengagement des propriétaires qui préfèrent céder leur bien.
D'autres propriétaires, plutôt que d'investir dans l'immobilier et la location, choisissent des placements financiers plus sûrs et surtout plus rémunérateurs (SICAV...).
D'autres enfin, pour éviter de s'occuper de la gestion que nécessite une location, choisissent de ne pas louer leur logement, qui reste vacant.

Pourtant, il ne faut certes pas négliger l'offre nouvelle proposée dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) réalisée entre 1989 et 1991. Elle a permis la réhabilitation par des propriétaires bailleurs de 586 logements, en centre ancien surtout.

Certaines communes ont été particulièrement concernées par cette opération :

| Communes principales | logements réhabilités |
|---|---|
| Montbéliard | 163 |
| Audincourt | 85 |
| Valentigney | 57 |
| Seloncourt | 42 |
| Hérimoncourt | 35 |
| Dampierre | 31 |
| *TOTAL DUPM* | *586* |

A noter que 230 logements étaient vacants avant leur réhabilitation (soit 39,2% du parc réhabilité).
De plus, une nouvelle O.P.A.H. va être lancée en 1993 et concernera l'ensemble des 25 communes du District.
Les propriétaires semblent particulièrement réceptifs à cette nouvelle opération puisque l'aspect financier (subventions des travaux) les poussent à investir, d'autant plus que le marché des transactions immobilières n'est pas très favorable à ce jour; Ils opteront peut-être pour un replacement

sur le marché locatif. D'autre part, ils se trouvent dans une position très confortable puisque face à une demande forte et à des prix de marché plus élevés qu'il y a 4 ou 5 ans, ils loueront facilement leur logement nouvellement réhabilité.
Ainsi, l'offre nouvelle à venir dans les trois ans à venir doit permettre un certain rééquilibrage du marché locatif ancien.

## Locatif de standing : Une structure de marché équilibrée

Le dernier programme de la S.A. DOMICIL a permis la commercialisation d'un ensemble de 30 logements locatifs de bon standing (immeuble Pierre Toussain).

Cette offre nouvelle répond à une demande très spécifique.
Cette clientèle accorde une grande importance à la localisation de leur logement, qui doit être situé dans un environnement agréable, relié facilement au centre ville. Cadre, ingénieur, directeur d'établissement industriel ou commercial, profession libérale, cette population aux revenus élevés, constitue une part tout de même limitée de la demande locative, d'autant que plusieurs organismes ont estimé cette demande pour les années à venir, en s'appuyant essentiellement sur les mouvements de personnel Cadres de Peugeot ou d'ECIA.
En effet, entre les embauches et les mutations de cadres, ingénieurs, techniciens supérieurs, la demande de logements locatifs de standing a été estimée à 50 logements par an.
Viennent s'y ajouter les professions libérales, les directeurs d'entreprises...qui complète la clientèle potentielle de Peugeot.

Pourtant, il convient de préciser que l'immeuble Pierre Toussain est un programme particulièrement réussi (prix de location au m² habitable : entre 38 et 42F).
Il est prévu d'autres constructions similaires, d'un niveau de prix sensiblement inférieur (35F/m² habitable) mais qui devraient répondre à la même demande.

| année | programme | logements | organisme |
|---|---|---|---|
| 1993 | Ferrand | 35 | DOMICIL |
| | Grange la Dame | 10-20 | |
| 1995-96 | Les Blancheries | | |
| | Velotte | 20-30 | DOMICIL |
| | Espace Leclerc | 20-30 | DOMICIL |
| | Place St Martin | 20-30 | DOMICIL |

Concernant le marché locatif de standing, il est difficile d'avancer des certitudes mais il semble que le rythme de 30 à 50 logements neufs par an va permettre de maintenir un équilibre entre l'offre et la demande pour les cinq années à venir.

# LOGEMENT INTERMEDIAIRE : CHAINON MANQUANT DU MARCHE LOCATIF

**Le marché locatif privé connaît un recul de l'offre depuis plus de dix ans, ce qui explique qu'une partie de la demande se reporte sur le marché locatif social.**
**Cette demande n'est pas vraiment adaptée au marché locatif social.**

En fait, le marché de Montbéliard se caractérise par une structure de l'offre locative déséquilibrée dans la mesure où l'offre actuelle ne correspond plus exactement à la demande qui a évolué en vingt ans.
Si les années 1960 correspondent à l'emploi massif dans le District de main-d'oeuvre peu qualifiée pour la construction automobile, la structure de la population active s'est modifiée ces dix dernières années (voir tableau : structure de l'emploi dans le DUPM).
Des besoins en main-d'oeuvre plus qualifiée, une diversification et tertiarisation de l'économie régionale ont amené dans l'agglomération de nouvelles demandes , provenant de milieu social plus aisé.
Cette population aux revenus intermédiaires recherche des logements d'une certaine qualité, ce qui correspond à des besoins en logements dits ***intermédiaires***.

Ces ménages, possèdant des revenus souvent trop élevés pour bénéficier d'un logement conventionné et insuffisants pour accéder au secteur libre ou pour devenir propriétaire, se trouvent face à une offre très limitée.
C'est ce marché du logement intermédiaire qu'il convient de définir et d'en évaluer la taille.

| Cat. Socio-Professionnelle | 1982 | en % | 1990 | en % |
|---|---|---|---|---|
| chef d'entreprise | 112 | 0,2% | 260 | 0,6% |
| cadre et profession libérale | 2968 | 6,2% | 3436 | 7,8% |
| profession intermédiaire | 9200 | 19,1% | 9572 | 21,7% |
| employé | 9716 | 20,2% | 9400 | 21,3% |
| ouvrier qualifié | 9904 | 20,6% | 10556 | 24% |
| ouvrier non qualifié | 16132 | 33,6% | 10816 | 24,6% |
| TOTAL | 48032 | 100% | 44040 | 100% |

## *COMMENT SE DEFINIT LE LOGEMENT INTERMEDIAIRE?*

***En terme de type de logement***

Le logement intermédiaire peut être qualifié de logement de moyen standing, qui offre certaines prestations qu'on ne retrouve ni dans le parc locatif social, ni dans du locatif ancien, et ce pour un loyer qui reste modéré.

On peut le définir comme un logement social de très bonne qualité, offrant des espaces et volumes plus confortables et plus agréables à vivre.

***En terme de financement***

Pour revitaliser l'offre de logement locatif, un nouveau type de financement a été mis en place, permettant de réaliser une opération immobilière à destination locative, pour les ménages à revenus intermédiaires : Le Prêt Locatif Social (PLS).

Ce mode de financement est particulièrement adapté à la création de logement intermédiaire pour deux raisons principales : Les logements bénéficiant de PLS sont réservés à des locataires dont les ressources sont situées légèrement au-dessus du plafond PLA (entre 130 et 150% du plafond PLA) et les loyers mensuels sont plafonnés.

Ceci permet d'offrir des logements d'un certain standing à une population à revenus intermédiaires.

La notion de logement intermédiaire constitue donc à la fois un mode de financement adapté et un produit locatif offrant des prestations d'une certaine qualité.

Mais le logement locatif intermédiaire peut se définir surtout à partir des besoins de la population.

# LES ELEMENTS A INTEGRER DANS L'EVOLUTION DU MARCHE

Face à une offre locative intermédiaire qu'il convient de redynamiser aujourd'hui, certains éléments d'ordre socio-économique, démographique et financier, propres au Pays de Montbéliard, doivent être intégrés à une démarche prospective sur le marché du logement locatif intermédiaire.

## *DIVERSIFICATION ECONOMIQUE ET MODIFICATION DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE*

**L'avenir économique du Pays de Montbéliard est, encore aujourd'hui, lié en grande partie à celui de la société Peugeot.**

Depuis plus de dix ans en phase de restructuration lourde (1 606 suppressions de postes prévues à Sochaux pour 1993), on peut estimer à 15 000 personnes, l'effectif de Peugeot à l'horizon 2000, alors qu'il s'élève à 22 000 salariés en 1992.
Cette restructuration est rendue nécessaire par l'évolution du contexte international (concurrence accrue, compétitivité des prix à maintenir...) et par l'adaptation vitale de Peugeot aux nouvelles technologies et aux nouveaux modes de production.
Depuis 1981, des départs de main-d'oeuvre peu qualifiée se sont succédés avec une majorité de retours au pays d'immigrés et de préretraites.

**Dans le même temps, les mutations de cadres et les besoins en main-d'oeuvre plus qualifiée, de formation technique, et du personnel d'encadrement ont permis d'accueillir dans le Pays de Montbéliard une population nouvelle.**

Pour la cible de clientèle du marché locatif intermédiaire, il convient d'analyser de manière précise son évolution au sein du personnel Peugeot.

Une étude réalisée en 1989 par André LARCENEUX sur le thème "Population et développement dans la zone d'emploi de Montbéliard" a permis de faire des estimations sur l'ajustement des effectifs de Peugeot avec la croissance démographique, compte tenu des paramètres suivants :

- évolution démographique naturelle des effectifs Peugeot (vieillissement des salariés, avec une moyenne d'âge en 1990 de 42 ans)
- évolution décroissante des effectifs avec une hypothèse de 15 000 salariés en l'an 2000
- stabilité de la structure des salariés : 74% d'Ouvriers et 26% d'Employés-Techniciens-Agents de Maîtrise et Ingénieurs-Cadres (ETAM et IC)

En s'appuyant sur une hypothèse d'effectif à 15 000 personnes en l'an 2000, le vieillissement des salariés de Peugeot permet de dire que des embauches seront nécessaires.

| Effectif | 1987 | 2000 |
|---|---|---|
| Ouvriers | 17106 | 11058 |
| ETAM et IC | 6098 | 3942 |
| *TOTAL* | *23204* | *15000* |

**A structure d'emploi constante, l'embauche annuelle est estimée à 186 salariés dont 101 ouvriers et 85 ETAM et IC.**
On peut considérer que l'embauche de personnel correspondant à notre cible du logement intermédiaire (ETAM et IC) devrait concerner, en hypothèse basse, au moins 40 personnes par an (soit 50% du personnel ETAM et IC).
Cette hypothèse est confortée par le fait que A.LARCENEUX a considéré que la structure salariale par type d'emploi reste inchangée d'ici à l'an 2000; Pourtant, il est possible d'envisager une évolution de l'emploi vers des techniciens et cadres plus qualifiés.
Ces projections, réalisées en 1989, doivent être interprétées comme des ordres de grandeur, qu'il faudra utiliser très prudemment. L'évolution récente de la situation de Peugeot peut laisser présager un non renouvellement systématique des départs en retraite, ce qui limiterait d'autant les perspectives d'embauche.

**Même si l'entreprise Peugeot représente un poids considérable dans l'économie du Pays de Montbéliard, il ne faut pas pour autant négliger les efforts de diversification menés depuis plusieurs années, qui doivent amener une population nouvelle.**

En premier lieu, la création du pôle universitaire à Montbéliard va permettre l'ouverture d'un nouveau département d'IUT et d'un 2ème et 3ème cycles de formation déjà implantées. Des contacts sont également pris avec une école d'ingénieur.
**Ce pôle, situé aux Portes du Jura, drainera ainsi une nouvelle population qui constitue un potentiel non négligeable pour le marché locatif intermédiaire : 800 étudiants d'ici l'an 2000, enseignants et personnel administratif.**

D'autre part, la diversification économique est en cours depuis plusieurs années dans le DUPM.
Cette diversification est rendue nécessaire par le poids du secteur automobile (77,6% des emplois du secteur secondaire), et par la prépondérance du secteur industriel dans l'activité économique (71,1% des salariés).

Actuellement, la structure de l'emploi du secteur privé se répartit de la manière suivante dans le bassin d'emploi de Montbéliard, qu'il est intéressant de comparer avec celui de Belfort :

| Catégorie socio-professionnelle | Bassin de MONTBELIARD | *Répartition Montbéliard* | Bassin de BELFORT | *Répartition Belfort* |
|---|---|---|---|---|
| Chef d'entreprise | 187 | *0,40%* | 150 | *0,68%* |
| cadre | 1956 | *4,23%* | 1933 | *8,77%* |
| profession intermédiaire | 6204 | *13,41%* | 4962 | *22,50%* |
| Employé | 6171 | *13,34%* | 4123 | *18,70%* |
| Ouvrier qualifié | 23 666 | *51,14%* | 8355 | *37,89%* |
| Ouvrier non qualifié | 8092 | *17,49%* | 2526 | *11,46%* |
| TOTAL | 46276 | *100%* | 22049 | *100%* |

Le Pays de Montbéliard doit pouvoir bénéficier de la diversification pour modifier la structure de sa population active. Déjà les professions intermédiaires ont augmenté de 2,6% par rapport à 1982, alors que la proportion des ouvriers non qualifiés a baissé de 9% et cette évolution doit se poursuivre dans les années à venir.
En effet, les efforts en matière de formation initiale et continue, l'évolution de la structure d'âge des actifs doivent permettre une diminution de la population ouvrière et doivent attirer une nouvelle catégorie de population dans le District, si tant est que la structure du parc de logements y corresponde.

### *RETROUVER UN RYTHME DE CONSTRUCTION POUR EVITER UNE PERTE DE POPULATION*

En s'appuyant sur le rythme actuel de décohabitation des ménages, soit 1,13% entre 1982 et 1990, il apparaît un besoin de 450 logements supplémentaires chaque année, à population constante. D'autre part, la poursuite de la restructuration qualitative dans le parc de logements HLM entre autres, permet d'envisager la disparition de quelques 200 à 300 logements par an, sur l'ensemble du parc.
Ainsi, les besoins annuels du D.U.P.M. en logements nouveaux seraient de l'ordre de 700 logements, à population constante.
Dans une hypothèse plus défavorable de perte de population de 0,4% par an (source : Franche-Comté 2005), il faudrait alors 275 logements pour les évolutions démographiques et 250 logements pour renouvellement du parc, soit 525 logements nouveaux par an.

| | Besoin annuel/évolution évolution démographique | Besoin annuel/ renouvellement du parc | *TOTAL* |
|---|---|---|---|
| Hypothèse haute : stabilité démographique | 450 | 250 | *700* |
| Hypothèse basse : -0,4% par an | 275 | 250 | *525* |

Or, le rythme actuel de construction, si l'on s'appuie sur la période 1985-1990, est de 200 logements par an. En estimant que 350 logements nouveaux soient construits chaque année, il manque tout de même entre 175 et 350 autres logements pour répondre aux besoins de la population (selon l'hypothèse de maintien ou et baisse de la population).
Cela signifierait pour le pays de Montbéliard, une perte de 500 à 1000 habitants, par manque de logements.

**La relance de la construction paraît donc indispensable si le Pays de Montbéliard ne veut pas perdre sa population, ce qui constitue une opportunité supplémentaire pour le marché du logement locatif.**

# IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Depuis une dizaine d'années, on constate que la demande en logement locatif est restée relativement stable mais elle a surtout évolué de manière qualitative.

## *ANALYSE QUALITATIVE*

**Aujourd'hui, l'essentiel de la demande se concentre sur les petits logements, en particulier de type T2 et T3.**

Si l'on examine l'évolution de la demande HLM depuis 1982, on s'aperçoit que les petits logements de type T2, T3 connaissent une évolution croissante, qui se stabilise en 1992 pour les T2, T3 mais qui se poursuit pour les T1.
A l'inverse, la demande de grands logements de type T4 et T5 chute depuis dix ans, mais semble se stabiliser en 1992.

Au total, les petits logements représentent près des 3/4 de la demande HLM aujourd'hui :

| Taille | 1972 | 1982 | 1991 | 1992 |
|---|---|---|---|---|
| T1 | 5% | 4% | 7,4% | 8,7% |
| T2 | 5% | 20% | 30,3% | 29,4% |
| T3 | 55% | 21% | 38,3% | 35,7% |
| T4 | 18% | 25% | 17,4% | 17,7% |
| T5 | 12% | 30% | 4,6% | 4,9% |
| pavillon | | | 2,8% | 2,1% |

*Source : Service logement-Mairie de Montbéliard*

Cette évolution de la demande, similaire dans le locatif non HLM, est liée directement à l'évolution de la structure des ménages :

**La taille des ménages diminue**
La taille des ménages, tout d'abord, a fortement diminué, avec une hausse croissante des ménages de une à deux personnes, alors que les ménages de trois personnes ou plus ont chuté. Le nombre de personnes par ménage est passé de 3,01 à 2,7 entre 1982 et 1990; Dans des logements locatifs, la taille moyenne du ménage est légèrement plus élevée (2,8) et le taux d'occupation est plus élevé dans la mesure où les logements locatifs sont souvent plus petits que les logements en accession.

Cette situation est due à une évolution démographique puisqu'on assiste à un vieillissement de la population, liée à l'exode des jeunes hors du District (crise économique, attractivité de Belfort...). La formation d'une grande famille avec la naissance des enfants en est donc limitée.

**Phénomène sociologique d'éclatement des familles**
L'évolution de la demande est aussi liée à un phénomène sociologique puisqu'on constate, en 1992, que 26,1% des demandeurs HLM (Service logement-Mairie de Montbéliard) sont célibataires, 21,3% sont divorcés ou séparés et qu'enfin 16,8% vivent en union libre. Ces structures de ménages correspondent aux plus fortes demandes HLM à l'heure actuelle.

**Le retour au pays de la population immigrée**
Le retour au pays de familles étrangères durant ces vingt dernières années est également à l'origine de cette modification de la demande avec une baisse des grands logements.
En 1992, la population étrangère a représenté 13% de la demande HLM totale, une population originaire surtout du Maghreb.

Tous ces paramètres permettent d'identifier aisément certaines motivations des demandeurs pour envisager un changement de logement : Sur les 551 demandeurs HLM en 1992, 17% d'entre elles proviennent d'un problème de cohabitation, 13% d'un besoin de logement plus grand, et les autres demandes correspondent à une séparation de conjoint, à une volonté de rapprochement du lieu de travail, ou à l'arrivée dans l'agglomération.

### *Le secteur locatif privé*

Une enquête rapide auprès des agences immobilières de Montbéliard permet de donner quelques tendances du marché locatif.

Pour les petits logements de type **studio ou T1**, la demande, forte, est satisfaite car les mouvements de locataires sont nombreux (logements d'étudiants, de célibataires, de jeunes actifs).
Pour les **T2,** qui représentent un poids important dans le marché du locatif privé, les besoins des demandeurs (jeunes couples avec ou sans enfant) sont aussi relativement bien satisfaits.
En revanche, la forte demande pour des **T3** n'est pas du tout satisfaite à ce jour; Il s'agit surtout de couples avec un enfant, qui recherche un logement plus grand que leur T2 d'origine.
La demande en **T4** est à peu près satisfaite, alors qu'il est difficile de trouver un appartement de type **T5** à louer en centre ville, même si la demande est limitée.

En terme de type d'habitat, la population de type technicien ou cadre, demandeuse de logement intermédiaire, montre ses préférences vers le petit collectif (du T2 au T5, avec une offre difficilement pourvue en T4) ou les maisons en bande.
La **maison individuelle** est peu demandée. Les agences immobilières interrogées constatent tout de même une demande pour la maison individuelle sur le Bois Bourgeois.

### *La demande en logement intermédiaire*

A la recherche d'un habitat locatif de qualité, les demandeurs de logement intermédiaire correspondent à une population aux revenus moyens de type technicien, cadre moyen, jeune ingénieur.
**Hormis cette population active, les personnes âgées font également partie de la clientèle de logements intermédiaires**; Elles sont à la recherche d'un certain confort, pour ne plus avoir à se préoccuper de l'entretien de leur maison individuelle.
Ces logements intermédiaires doivent offrir à leurs locataires une certaine qualité de vie, avec des appartements spacieux, avec une recherche architecturale dans la conception.

Au niveau de la localisation de la demande dans son ensemble, il est intéressant de constater, là aussi, une évolution significative ces dernières années :

**Retour au centre-ville**
Certains demandeurs de logements locatifs, après une expérience à la périphérie, cherchent à revenir en centre-ville pour bénéficier à nouveau des prestations de la ville (transport, services administratifs, commodités pour personnes âgées...).

**Certaines communes périphériques attractives**
En locatif privé, les communes d'Audincourt, de Valentigney, de Vieux-Charmont et de Bart sont particulièrement demandées mais uniquement pour le centre-ville.

## *ANALYSE QUANTITATIVE DE LA DEMANDE EN INTERMEDIAIRE*

L'analyse du marché locatif dans le Pays de Montbéliard a montré la pénurie actuelle en logements locatifs intermédiaires qui fait face à une demande. Plusieurs éléments doivent être pris en compte pour mesurer cette cible potentielle :

**Une population nouvelle liée à l'évolution socio-économique du Pays de Montbéliard : Une quarantaine de ménages considérés comme clientèle potentielle par an.**
En s'appuyant tout d'abord sur les prévisions d'embauches de Peugeot, constituées pour une bonne part par la cible de clientèle en logement intermédiaire, on peut estimer qu'une quarantaine de personnes à revenus intermédiaires seront embauchées ou mutées annuellement.
De plus, la nécessité d'une diversification de l'économie devra attirer une main-d'oeuvre plus qualifiée; Mais cette demande est difficile à évaluer et doit être prise en compte à plus long terme.

**Des besoins de logements par décohabitation des ménages, 35 à 70 logements nécessaires.**

Sur les 525 à 700 logements nécessaires par an pour maintenir la population du District en place, entre 175 et 350 font défaut actuellement.

Si l'on s'appuie sur la structure du parc total, le parc locatif représente 51,56% du parc, soit un besoin évalué entre 90 à 180 logements (sur les 175 aux 350 manquants).

L'offre nécessaire en logement intermédiaire peut donc être estimée entre 35 et 70 logements (soit 40% des besoins locatifs pour du logement intermédiaire).

**Une partie de la demande HLM devrait glisser vers le marché intermédiaire : 297 ménages dans le stock actuel des demandes HLM.**

460 des 1500 demandes HLM pour le dernier trimestre 1992 dépassent le plafond PLA d'attribution des appartements.

Une partie de ces demandeurs constitue une clientèle potentielle pour le marché du logement intermédiaire puisqu'elle possède des revenus supérieurs à ceux requis pour bénéficier d'un logement HLM (revenu mensuel moyen par personne supérieur estimé à 4200F) et insuffisant pour accéder à des logements locatifs privés de standing.

Parmi les 460 demandeurs dépassant le plafond PLA, 297 ont des revenus inférieurs à 6000F, ce qui correspond au revenu plafond pour bénéficier d'un logement financé en PLS.

Or, les logements intermédiaires peuvent être définis, on l'a vu précédemment, par ce mode de financement privilégié qu'est le Prêt Locatif Social.

Ainsi, les 297 demandes HLM non satisfaites constituent une clientèle potentielle supplémentaire pour des logements locatifs intermédiaires.

**Un accroissement de l'offre de logements intermédiaires permettrait de renforcer l'attractivité du Pays de Montbéliard.**

L'importance des migrations alternantes amène à se poser des questions en terme d'attractivité et d'image de la ville de Montbéliard : Dans quelle mesure la population active de Montbéliard s'installe dans le reste de l'Aire urbaine parce qu'elle n'a pas trouvé de logements à Montbéliard ou parce qu'elle ne désire pas vivre dans la capitale du District?

Il est difficile d'évaluer la part de ceux qui choisissent délibérément de s'installer hors de Montbéliard; Pourtant, pour la population nouvellement arrivée dans la région, nombreux sont ceux qui, ayant trouvé un emploi à Montbéliard, choisissent tout de même de vivre à Belfort car leur conjoint trouvera plus facilement un poste (surtout s'il s'agit de l'épouse car l'emploi féminin dans le bassin de Montbéliard est très faiblement représenté : les emplois féminins représentent 27,5% des emplois en 1990 alors que Belfort en compte 36,9% et l'ensemble de la Région 37,3% ).

Ainsi, une demande potentielle existe dans les communes périphériques de l'Aire urbaine. Pour l'attirer dans le District, il faut, non seulement élaborer une politique de l'habitat qui réponde à ses besoins, mais également une politique de l'emploi qui est étroitement liée à celle du logement.

Par ailleurs, les efforts engagés par le District pour mettre en valeur les centres anciens des différentes communes, pour valoriser les espaces publics, requalifier certains quartiers, sont tant d'éléments qui renforcent l'attractivité de Montbéliard et qui se poursuivront dans les années à venir.

L'ensemble de ces éléments qualitatifs et quantitatifs permettent d'évaluer cette demande en logements intermédiaires, ainsi que l'offre potentielle sur le marché locatif :

***DEMANDE POTENTIELLE***

| | |
|---|---|
| locatif HLM | -**1 040** (plus 460 hors plafond de ressources PLA) |
| locatif de standing | -**30/an** |
| locatif intermédiaire (potentiel) | -**300** demandes HLM (hors plafond de ressources PLA) |
| | -**35 à 70/an** par décohabitation des ménages |
| | -**40/an** par embauches Peugeot et ECIA |

***OFFRE NOUVELLE***

| | |
|---|---|
| locatif HLM | -**50 à 100/an** PLA par construction ou acquisition-amélioration |
| | (en 1990 : 66 logements dont 40 pour étudiants, |
| | en 1991 : 52 logements dont 40 pour étudiants, |
| | en 1992 : 70 logements dont 40 pour étudiants) |
| | -**plus de 300** logements réhabilités d'ici fin 1993 |
| locatif de standing | -**30/an** (DOMICIL) |

**La demande potentielle en logement intermédiaire peut donc être évaluée de 40 à 70 logements par an.**

Remarque : Classification du coût moyen de loyer en F/m² de surface utile

| | |
|---|---|
| .logement HLM ordinaire | 20 à 25F |
| .PLA neuf | 25 à 30F |
| .logement intermédiaire | 30 à 40F |
| .logement standing | 40 à 45F |

## SYNTHESE

L'analyse qualitative et quantitative du marché du logement locatif a permis de dégager quelques ***caractères dominants*** de la situation du Pays de Montbéliard :

**Un réajustement qualitatif de l'offre qui se traduit par une baisse quantitative de logements et des constructions limitées**

Entre 1985 et 1991, 230 logements ont été construits chaque année, ce qui est relativement faible comparativement au rythme de construction de l'ensemble du département.
Cette situation se traduit entre autres par une baisse de l'offre globale de logements entre 1982 et 1990, passant de 47 933 à 47 633 logements.
Mais cette baisse est due également à la politique de l'habitat engagée dans le DUPM dans les années 1980, qui s'est orientée vers une requalification des logements passant donc par de nombreuses démolitions (883 logements entre 1987 et 1991), et par une forte diminution du parc vacant et occasionnel. On peut considérer que le surplus de logements inadaptés à la demande a été neutralisé.

**Aujourd'hui, la vacance des logements HLM est inférieure à celle du parc privé**

Depuis 1982, le nombre de logements locatifs publics est en légère baisse (-1,6%) alors que la parc privé accuse une baisse plus sensible (-4,6%).
D'autre part, alors que la Pays de Montbéliard a longtemps souffert de la vacance très élevée dans le parc HLM, celle-ci est maintenant inférieure à celle du parc locatif privé (10,3% contre 14,6% dans le parc locatif privé), ce qui est préoccupant à ce jour.

**La structure du marché locatif met en évidence une pénurie en logements intermédiaires dont la demande se reporte sur le marché HLM**

Dans le secteur locatif public, l'offre actuelle permet de répondre à la demande dans la mesure où de nombreux efforts de réhabilitation sont en cours dans le Pays de Montbéliard.
Dans le parc locatif privé, il est nécessaire de distinguer plusieurs types d'offre, correspondant chacune à une demande spécifique : Pour le locatif ancien et le locatif de standing, les réhabilitations dans le cadre des différentes OPAH et les programmes de constructions de logements de bon standing prévues permettent de dire que l'offre nouvelle doit pouvoir répondre à la demande.

Pourtant, une analyse plus fine du marché amène à se poser la question de savoir si la structure de l'offre locative correspond à la demande actuelle.

Différents éléments d'ordre sociologique, économique doivent être intégrés dans l'***analyse du marché locatif***.

Si les années 1960 correspondent à l'emploi massif de main-d'oeuvre peu qualifiée pour la construction automobile, la structure de la population active s'est modifiée ces dix dernières années. Des besoins en main-d'oeuvre plus qualifiée, une diversification et une tertiarisation de l'économie régionale ont amené dans l'agglomération de nouvelles demandes, provenant de milieu social plus aisé.

Cette population, possédant des revenus souvent trop élevés pour bénéficier d'un logement conventionné et insuffisants pour accéder au secteur libre ou pour devenir propriétaire, se trouve face à une offre très limitée.

C'est ce marché du logement intermédiaire qu'il convient de définir et d'évaluer en taille.
Il correspond à la fois à un type de logement offrant certaines prestations de qualité, qu'on ne trouve pas dans le parc social, et à un mode de financement particulier qu'est le Prêt Locatif Social.

L'inadéquation entre l'offre et la demande est exacerbée pour le logement intermédiaire, quasi inexistant en tant que tel, et qui est "remplacé" temporairement par l'offre locative privée à un prix modéré (ancien...).

Différents éléments d'ordre socio-économique, démographique, permettent d'évaluer cette demande en logement intermédiaire, et l'offre nouvelle potentielle sur le marché locatif :

**➾ Bien que la baisse des emplois fait peser une menace sur l'économie du Pays de Montbéliard, la diversification de la structure des emplois doit entraîner une demande nouvelle**

L'avenir économique du Pays de Montbéliard est, encore aujourd'hui, lié en grande partie à celui de la société Peugeot. Malgré les plans de restructuration que connaît actuellement le centre de Sochaux, des embauches sont nécessaires pour renouveler la structure des emplois en l'orientant vers des postes plus qualifiés (techniciens, personnel d'encadrement, ingénieurs...). Une partie de cette population active correspond à la clientèle potentielle de logement intermédiaire.

D'autre part, la diversification économique, la création du pôle universitaire à Montbéliard doivent engendrer l'arrivée d'une population nouvelle, susceptible d'être demandeuse de logements intermédiaires.

**L'évolution démographique de la structure des ménages entraîne "mécaniquement" un besoin de logements supplémentaires et l'accroissement du rythme de construction**

En s'appuyant sur un rythme de construction de 350 logements nouveaux par an, en tenant compte de la décohabitation des ménages (1,13% entre 1982 et 1990) et de l'évolution démographique, il apparaît un manque de logements sur le District, si l'on ne veut pas perdre entre 500 et 1 000 habitants par an.

La relance de la construction paraît donc indispensable, ce qui constitue une opportunité pour le marché locatif intermédiaire.

**Une évolution structurelle de la demande vers des logements plus petits**

L'évolution sociologique de la population avec la baisse de la taille des ménages (2,8 dans le parc locatif) et l'éclatement des familles, le retour au pays de plusieurs milliers de familles étrangères contribuent à une évolution de la demande vers de petits logements. Les demandeurs recherchent également des logements situés en centre-ville.

Pour le logement intermédiaire, les demandeurs recherchent un certain confort, une certaine qualité de vie, avec des appartements spacieux, situés à proximité des centres villes.

Une diversité de l'offre en type d'habitat (collectif, individuel, groupé) est également à rechercher afin de mieux répondre à la demande.

**Une demande HLM non satisfaite**

En s'appuyant sur les demandes HLM du dernier trimestre 1992, il apparaît que plus de 30% de ces demandes dépassent le plafond de ressources PLA (460 sur 1500 demandes), et que près de 20% d'entre elles se situent en deçà du plafond de ressources PLS, ce qui constitue une potentialité supplémentaire pour le logement locatif intermédiaire.

**Une attractivité à renforcer dans l'Aire urbaine**

Aujourd'hui, une partie de la population active de Montbéliard choisit de vivre dans l'Aire urbaine qui l'entoure.

Cette situation est-elle liée à une pénurie de logements sur le District ou est-ce un choix délibéré pour bénéficier de prestations et d'emplois que peuvent offrir certaines villes? Il semble que les deux éléments sont à prendre en compte dans la poursuite de la politique de l'habitat du District.

L'ensemble de ces éléments qualitatifs et quantitatifs permettent d'évaluer cette demande en logements intermédiaires, ainsi que l'offre potentielle sur le marché locatif :

***DEMANDE POTENTIELLE***

| | |
|---|---|
| locatif HLM | -**1 040** (plus 460 hors plafond de ressources PLA) |
| locatif de standing | -**30/an** |
| locatif intermédiaire (potentiel) | -**300** demandes HLM (hors plafond de ressources PLA) |
| | -**35 à 70/an** par décohabitation des ménages |
| | -**40/an** par embauches Peugeot et ECIA |

***OFFRE NOUVELLE***

| | |
|---|---|
| locatif HLM | -**50 à 100/an** PLA par construction ou acquisition-amélioration |
| | (en 1990 : 66 logements dont 40 pour étudiants, |
| | en 1991 : 52 logements dont 40 pour étudiants, |
| | en 1992 : 70 logements dont 40 pour étudiants) |
| | -**plus de 300** logements réhabilités d'ici fin 1993 |
| locatif de standing | -**30/an** (DOMICIL) |

**La demande potentielle en logement intermédiaire peut donc être évaluée entre 40 et 70 logements par an.**

Remarque : Classification du coût moyen de loyer en F/m² de surface utile

| | |
|---|---|
| .logement HLM ordinaire | 20 à 25F |
| .PLA neuf | 25 à 30F |
| .logement intermédiaire | 30 à 40F |
| .logement standing | 40 à 45F |

# ANNEXE

## LE PARC LOCATIF DANS LE PAYS DE MONTBELIARD

Environ un ménage sur deux dans le D.U.P.M. est locataire (51,56% soit 24 568 logements).

**Les logements locatifs HLM** représentent 30,2% des résidences principales et leur proportion est en légère baisse par rapport à 1982 (31,8%).
**Les logements locatifs privés**, en revanche, enregistrent une baisse sensible puisqu'ils ne représentent plus que 21,5% du parc total, contre 26,1% en 1982.

| Statut R.P | 1982 | % 1982 | 1990 | % 1990 |
|---|---|---|---|---|
| propriétaires | 18344 | 42,1% | 21180 | 48,2% |
| locataire HLM | 13836 | 31,8% | 13269 | 30,2% |
| locataire non HLM | 11336 | 26,1% | 9453 | 21,5% |

Ce sont les communes urbaines (Montbéliard, Audincourt) qui comptent une forte proportion de locataires mais également les communes du D.U.P.M. où le parc HLM est particulièrement élevé (Sochaux, Grand-Charmont, Bethoncourt).

Le parc locatif est constitué essentiellement de logements collectifs (à 81%), ce qui s'explique par la part des logements HLM (56% du parc locatif) dans quelques communes urbaines telles que Audincourt, Bethoncourt, Grand-Charmont, Valentigney, et en premier lieu Montbéliard. Le parc locatif privé, en revanche, n'est constitué "que" de 62,9% de logements collectifs.

***La structure du parc locatif*** se caractérise par une sur-représentation des petits logements (T1, T2, T3), et particulièrement dans le parc non HLM. A l'inverse, les très grands logements (T5 et plus) sont moins fréquents.

| Taille | Parc locatif | Parc total |
|---|---|---|
| T1 | 5,5% | 3,2% |
| T2 | 15,1% | 9,3% |
| T3 | 34,4% | 24,6% |
| T4 | 32% | 32,7% |
| T5 | 9,1% | 19,6% |
| T6-8 | 3,6% | 10,6% |

La structure du parc locatif par type d'occupation du logement permet de mettre en évidence la **vacance élevée** en logements locatifs.

| Type de logements | Locatif HLM | Locatif privé | *TOTAL* |
|---|---|---|---|
| Résidences principales | 13269 | 9453 | *22722* |
| Occasionnels | 78 | 485 | *563* |
| Vacants | 1538 | 1701 | *3239* |
| *TOTAL* | *14885* | *11639* | *26524* |

12,2% des logements du parc locatif sont vacants en 1990.

Dans le parc HLM, les communes de Bethoncourt (31% soit 449 logements), Etupes (28,2% soit 121 logements), Valentigney (13,7% soit 246 logements) et Sochaux (14,2% soit 99 logements) ont un taux de vacance élevé. Mais des opérations de réhabilitation sont prévues à plus ou moins long terme.
Montbéliard a un taux de vacance relativement faible de 6,4% en raison d'une forte demande et de l'attractivité de la ville centre.
Dans le parc locatif privé, la vacance s'élève à 14,6%.
Les trois communes du District - Montbéliard, Audincourt et Valentigney - qui possèdent le plus de logements locatifs privés (55,3% du parc du D.U.P.M.) et donc de logements vacants, ont proportionnellement une vacance plus faible (44,4% de la vacance du parc locatif privé) que d'autres communes.
Alors que le Pays de Montbéliard a longtemps souffert de la vacance très élevée dans le parc HLM, celle-ci est maintenant inférieure à celle du parc locatif privé, ce qui amène à réfléchir sur l'offre actuelle en logement locatif privé.

SYNTHESE

- Une majorité de logements locatifs dans le D.U.P.M., dont une très forte proportion de logements collectifs
- Le parc locatif HLM est en légère baisse alors que le parc locatif privé accuse une baisse plus sensible depuis 1982
- Forte représentation de petits logements, surtout dans le parc non HLM
- Vacance élevée, surtout dans le parc privé

AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT
du Pays de Montbéliard.

MONTBELIARD, le 23 avril 1993

Siège Social
4, Cour du Château
B.P. 407
25208
Montbéliard
cedex

Tél. 81.94.52.13
Télécopie
81 94 25 26

U-241/DS/BD

Monsieur Dominique SCHAUSS

A.U.D.

VOIR LISTE JOINTE

**OBJET :** *Etude de Marché sur le logement locatif intermédiaire*

Madame, Monsieur,

Nous venons de réaliser une **étude de marché sur le logement locatif intermédiaire** dans le Pays de Montbéliard.

L'objectif de la démarche a été de réfléchir à la place que peut tenir le logement intermédiaire dans le logement locatif, en particulier dans le cadre d'une relance de la construction neuve dans le Pays de Montbéliard, de logements répondant aux besoins de ses habitants.

Dans cette perspective, l'analyse de l'offre et de la demande a permis d'évaluer ce marché du logement intermédiaire dans le Pays de Montbéliard.

Je vous prie donc de trouver ci-joint un exemplaire de l'étude et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

**Le Directeur de l'Urbanisme,**

**Dominique SCHAUSS.**

LE PAYS DE
MONTBELIARD

# LISTE DES DESTINATAIRES
# ETUDE DE MARCHE SUR LE LOGEMENT
# LOCATIF INTERMEDIAIRE

Monsieur le Directeur - A.D.I.L - 37 rue Battant - 25000 BESANCON

Monsieur le Directeur du C.R.E.P.A.H. Centre Est - 4 rue de Narvik - BP 8054 - 69351 LYON CEDEX 08

Monsieur DEVILLERS - AUTB - 8 rue de Mulhouse - BP 107 - 90002 BELFORT CEDEX

Monsieur GARRY - AU 2000 - cours des Halles - 25200 MONTBELIARD

Monsieur VIDAL - CDC - 23 rue de la Mouillère - 25000 BESANCON

Monsieur FISCHER - IMC - 3 rue Hector Berlioz - 25000 BESANCON

Monsieur GIRARD - Conseil Général de Franche-Comté - 7 avenue de la Gare d'eau - 25032 BESANCON Cedex

Madame Danièle ASSELIN - Atelier du Patrimoine - 1 rue du Château - 25200 MONTBELIARD

Monsieur le Directeur de la SAFC - 34 rue de la Combe aux Biches - BP 267 - 25205 MONTBELIARD CEDEX

Monsieur le Directeur de l'OPDHLM du Doubs - 5 rue Loucheur - BP 1947 - 25020 BESANCON CEDEX

Monsieur le Directeur de l'UFC - 26 route d'Héricourt - BP 153 - 25202 MONTBELIARD CEDEX

Monsieur COMBES - SEDD - 5 rue Dürer - 25000 BESANCON

Monsieur le Directeur du CRL - 4 route de Grand-Charmont - BP 206 - 25203 MONTBELIARD CEDEX

Monsieur le Directeur du CIFC - 2 route de Bethoncourt - BP 123 - 25201 MONTBELIARD CEDEX

Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement - 6 rue du Roussillon - BP 1169 - BESANCON CEDEX

Monsieur le Directeur de la DRE - 48 avenue Georges Clémenceau - 25030 BESANCON CEDEX

Monsieur le Directeur de A.R.H.L.M. de Franche-Comté - 6 rue Anatole France - 25000 BESANCON

Monsieur le Directeur du CAL - 47 grande rue - 25000 BESANCON

Monsieur le Directeur du CAL - 1 rue du Château - 25200 MONTBELIARD

Monsieur le Directeur de la SEDD - 23 rue du Petit Chênois - BP 16 - 25217 MONTBELIARD CEDEX

Monsieur le Directeur de OPDHLM - Agence de Montbéliard - 50 rue de la Beuse aux Loups - 25200 MONTBELIARD

Monsieur le Directeur de ACEIF - 13 rue Marcel Aymé - 39100 DOLE

Monsieur le Directeur du DDE - 4 cours du Château - 25200 MONTBELIARD

Monsieur le Directeur de ADIL Conseil Général du Doubs - 4 place St-Martin - 25200 MONTBELIARD