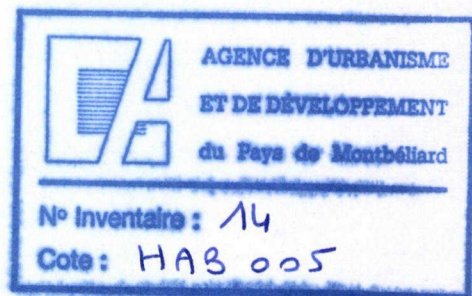


PT



**OPAH du Pays de Montbéliard et
SIVOM de la vallée du Rupt**

Bilan 1993



Avertissement : le présent document a été élaboré à partir des bilans annuels du CAL, de la SEDD et du cabinet Calmettes.

Vous trouverez les bilans chiffrés par secteur et communes en annexe.



Agence d'Urbanisme
et de Développement
du Pays de Montbéliard

AVRIL 1994





SOMMAIRE

PREAMBULE

Quels enjeux pour l'OPAH du Pays de Montbéliard et du SIVOM de la vallée du Rupt?	page 3
Qui sont les partenaires de l'Opération?	page 5
Périmètre d'intervention	page 5
Quels objectifs de réhabilitation?	page 7
Quels moyens financiers?	page 7

COMBIEN DE LOGEMENTS AMELIORES EN 1993 ?	page 11
---	---------

LES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES

Forte mobilisation des propriétaires bailleurs : Bilan quantitatif et financier	page 13
Des investissements importants par opération	page 15
Comment l'OPAH permet une remise sur le marché de logements adaptés à la demande ? Evolution de la structure du parc	page 19
Quelle évolution sociale dans le parc réhabilité?	page 21

LES LOGEMENTS DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Très forte mobilisation des propriétaires occupants : Bilan quantitatif	page 25
Montage financier de l'opération	page 25

AUTRES OPERATIONS D'AMELIORATION DE L'HABITAT

Programme Social Thématique	page 27
Logements communaux	page 27
Opérations d'acquisition-amélioration	page 27

ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

Valorisation du patrimoine bâti et des espaces publics	page 29
L'Opération de ravalement façades	page 31

CONCLUSION	page 33
-------------------	---------

ANNEXES

PREAMBULE





En 1993, le District Urbain du Pays de Montbéliard et le SIVOM de la vallée du Rupt se sont engagés dans la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat pour 3 ans de 1993 à 1995, en signant le 26 mai 1993, une convention d'opération avec l'Etat, l'ANAH, le Conseil Régional et le Conseil Général.

Quels enjeux pour l'OPAH du Pays de Montbéliard et du SIVOM de la vallée du Rupt ?

L'OPAH est l'un des dispositifs d'action de la politique de la Ville sur le Pays de Montbéliard.

Le parc locatif social a connu ces dernières années un vaste programme de réhabilitation. Ces interventions ont contribué à une remise à niveau qualitative et au rééquilibrage entre l'offre et la demande, qui s'est également répercutée sur le parc privé.

Le maintien et le développement du parc privé par la dynamique d'OPAH répond donc à différents enjeux sur le Pays de Montbéliard :

- *la diversification de l'offre de logements*, dans les centres anciens notamment (avec les opérations d'acquisition-amélioration en complément de l'OPAH).

- *le rôle social que joue souvent le parc privé*

En effet, certains ménages rencontrent des difficultés d'accès au logement ou d'entretien de leur patrimoine, pour lesquels il faut trouver des solutions adaptées : logements réhabilités dans le cadre du Programme Social Thématique. (PST), logements conventionnés, aides PAH pour les propriétaires occupants. Cet aspect social de l'OPAH permet une mixité de population sur une commune, et plus particulièrement dans les centres villes.

- *la valorisation et l'entretien du patrimoine bâti* par la remise sur le marché de logements vacants, la mise aux normes de logements, la préservation d'immeubles ayant une certaine qualité architecturale.

- *la politique de valorisation des villes* par l'habitat et par l'aménagement urbain (actions d'accompagnement).

- *l'impact économique de l'OPAH* sur les métiers du bâtiment, sur la revitalisation de bourgs ruraux ou de centres anciens : (commerces, écoles...)



En 1993, le District Urbain du Pays de Montbéliard et le SIVOM de la vallée du Rupt ont signé un accord de coopération pour la mise en œuvre d'un Programme d'Aménagement de l'habitat pour 2 ans (1993-1995) en vertu duquel le SIVOM a été créé en 1993, une convention d'association avec l'Etat, l'ANAH, le Conseil Régional et le Conseil Général.

Quels enjeux pour l'OPAH du Pays de Montbéliard et le SIVOM de la vallée du Rupt ?



Qui sont les partenaires de l'Opération ?

- La maîtrise d'ouvrage est assurée par le **D.U.P.M.** et le **SIVOM de la vallée du Rupt** sur leur secteurs respectifs.

- **L'Etat, l'ANAH, le Conseil Régional, le Conseil Général** sont les partenaires de l'Opération.

- **les 25 communes du DUPM et les 18 communes de la vallée du Rupt** jouent un rôle de catalyseur fort en matière de valorisation du patrimoine et participent également financièrement à l'OPAH.

- **le CAL, la SEDD, et le cabinet Calmettes** animent l'Opération par leurs actions d'information auprès du public et des milieux professionnels, par leur conseil et l'assistance gratuite auprès des propriétaires et locataires.

- **l'Agence d'Urbanisme et de Développement** assure la coordination générale de l'OPAH, en lien avec les autres actions de développement urbain et l'animation de l'Opération façades.

Périmètre d'intervention

Chacun des organismes intervient sur un secteur géographique :

Société d'Equipement du Département du Doubs (SEDD) - secteur Nord :

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

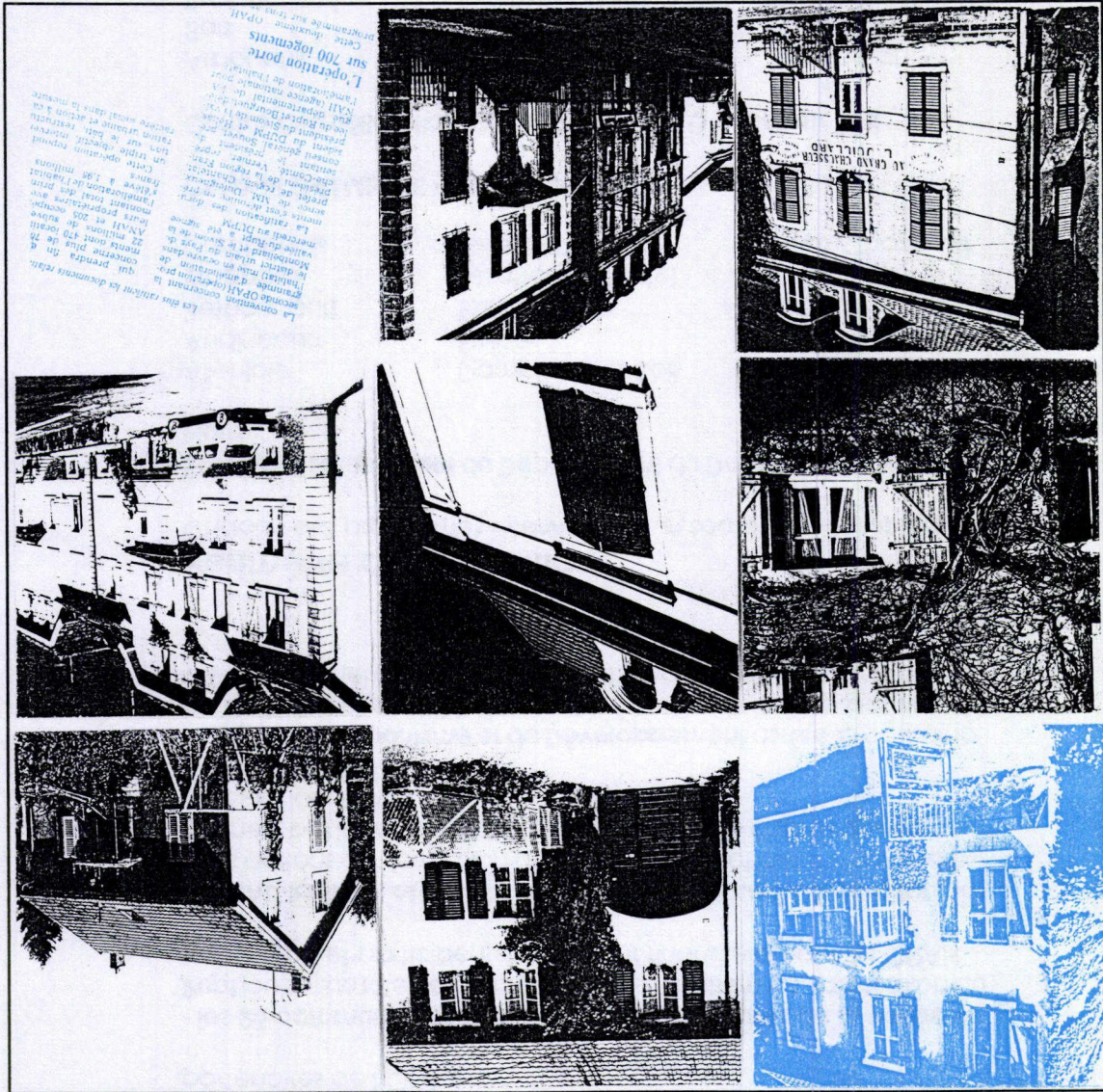
Cabinet CALMETTES - Montbéliard

Centre d'Amélioration du Logement (CAL) - secteur Sud

Arbouans	Courcelles	Seloncourt
Bart	Mandeure	Valentigney
Bavans	Sainte-Suzanne	Voujaucourt

SIVOM de la vallée du Rupt :

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



L'opération porte sur 700 logements
 Cette opération s'inscrit dans le cadre du programme de rénovation de la ville de Paris. Elle concerne la construction de 700 logements sociaux dans le quartier de la Chapelle. Les travaux ont débuté en 1975 et s'achèveront en 1980. Les logements seront répartis sur deux sites, chacun d'une superficie de 10 hectares. Les bâtiments seront construits en béton armé et auront une hauteur maximale de six étages. Ils seront équipés de toutes les commodités modernes, notamment de chauffage central, de cuisine équipée et de salle de bains. Les logements seront loués à des prix très réduits pour favoriser l'accès à la propriété pour les familles modestes.



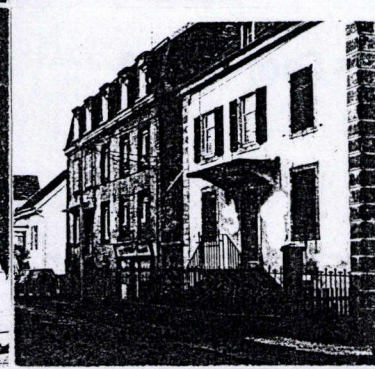
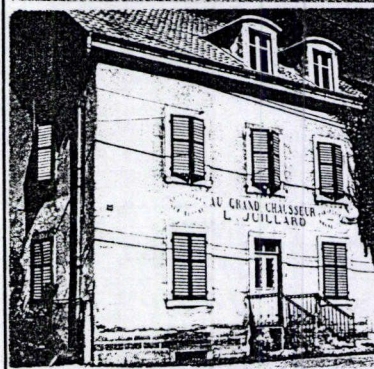
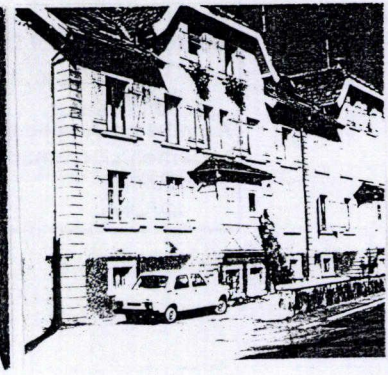
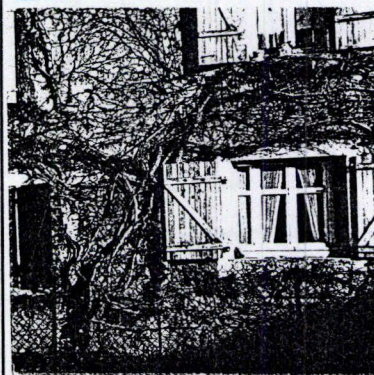
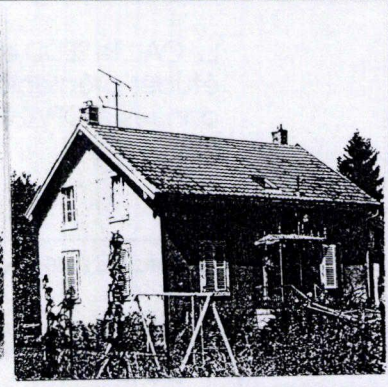
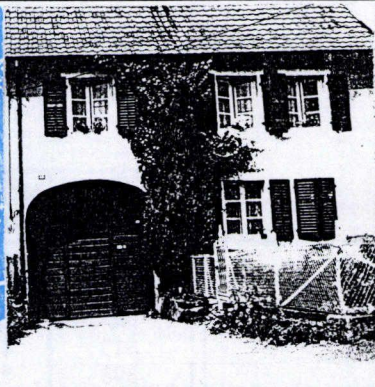
Quels objectifs de réhabilitation ?

Le CAL, la SEDD et le cabinet Calmettes avaient identifié dans leurs études préalables différents objectifs de réhabilitation pour les 3 années d'OPAH :

	Logements	Montant de subventions	Type de subventions
Propriétaires Bailleurs	590	27,6MF	
DUPM	525	25MF	ANAH
SIVOM	65	2,6MF	
Propriétaires Occupants	515	4,95MF	
DUPM	395	3,75MF	PAH
SIVOM	120	1,2MF	
Programme Social Thématique	29		
DUPM	25		ANAH
SIVOM	4		
Acquisition-Amélioration Logements communaux	60		PLA
DUPM	33		PALULOS
SIVOM	18		

Quels moyens financiers ?

	DUPM	SIVOM
COUT GLOBAL 1993	1 482 280 F	149 262 F
financement communes, DUPM, SIVOM	1 010 280 F	67 456 F
financement Etat	325 000 F	31 464 F
financement Région		31 464 F
financement Département	147 000 F	18 878 F



Les élus ratifient les documents relatifs à la seconde OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) mise en œuvre dans le district urbain du Pays de Montbéliard et le Sivom de la vallée du Rupt, a été signée mercredi au DTPM.

La ratification des documents s'est déroulée en présence de M. Dutoignaux, président de la région Franche-Comté, Vernier, président du conseil général, Souvet, président du DTPM et Hélias, préfet du Rupt et Bourguet, directeur départemental de l'habitat, représentant de l'ANAH, l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat.

qui prendra fin et concerne plus de 700 logements dont 170 logements ANAH et 200 occupants propriétaires soit un montant total des primes s'élevé à 1,95 millions de francs.

Cette opération répond à un triple objectif : améliorer le bâti, restaurer l'atmosphère urbaine et agir à un facteur social dans le logement.

L'opération porte sur 700 logements

Cette deuxième OPAH est programmée sur trois ans.



Coût du suivi-animation pour 1993

Aides à l'habitat ancien

Les montants de crédits ANAH et PAH contractualisés dans la convention d'opération du 26 mai 1993 se situent en deçà des besoins identifiés par les opérateurs. Les objectifs de réhabilitation se trouvent donc diminués d'autant :

	Logements	Montant de subventions
Propriétaires Bailleurs	470	22MF
DUPM	418	19,9MF
SIVOM	52	2,1MF
Propriétaires Occupants	205	1,95MF
DUPM	157	1,47MF
SIVOM	48	0,47MF

Objectifs 1993

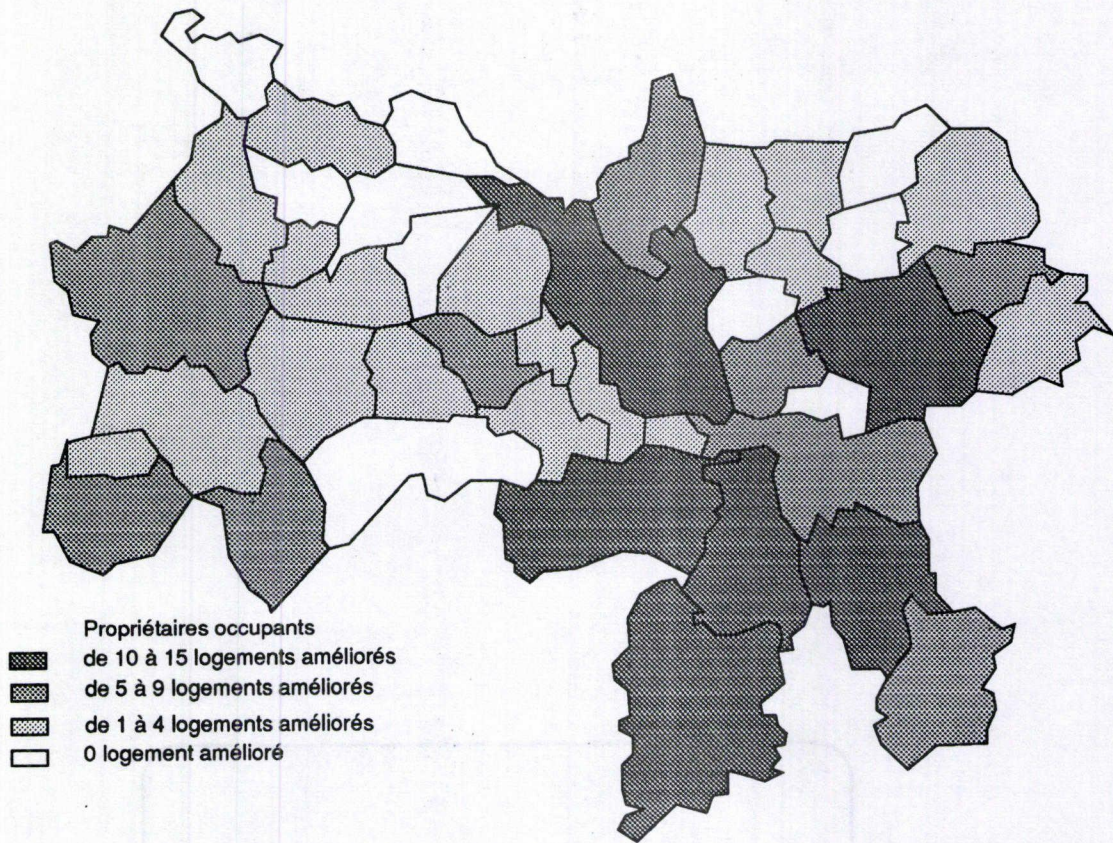
	Logements	Montant de subventions
Propriétaires Bailleurs	141	6,6MF
DUPM	125	5,97MF
SIVOM	16	0,63MF
Propriétaires Occupants	68	0,65MF*
DUPM	52	0,49MF
SIVOM	16	0,15MF

**Par rapport à la dotation initiale de 0,65MF, un abondement de 0,7MF a été accordé par l'Etat. L'enveloppe globale atteint 1,35MF en 1993.*

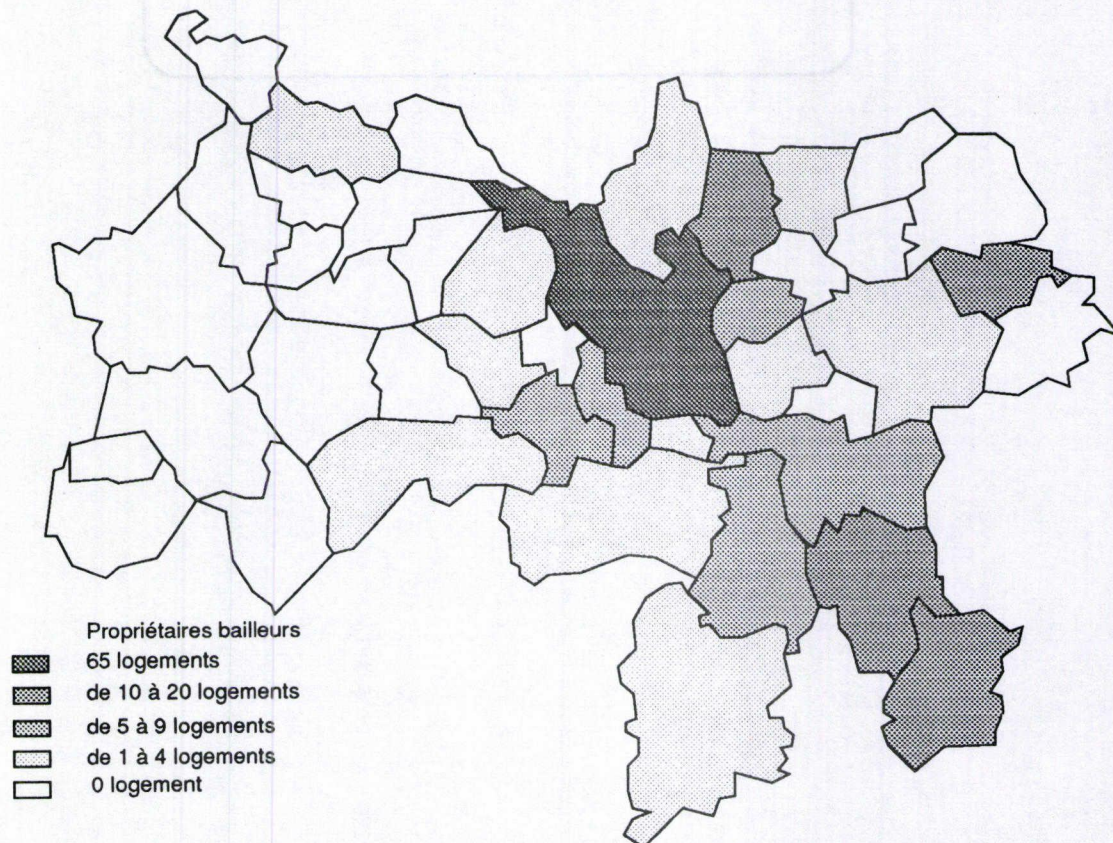
Les résultats de l'année 1993 sont bien évidemment des résultats partiels dans la mesure où l'impact de cette politique de réhabilitation doit être évalué sur les 3 années. Les comparaisons avec l'OPAH précédente (1989-91) ne se feront qu'en fin d'OPAH.

**COMBIEN DE LOGEMENTS
AMELIORES EN 1993 ?**

Logements propriétaires occupants améliorés



Logements locatifs privés améliorés





L'OPAH 1993 en quelques chiffres...

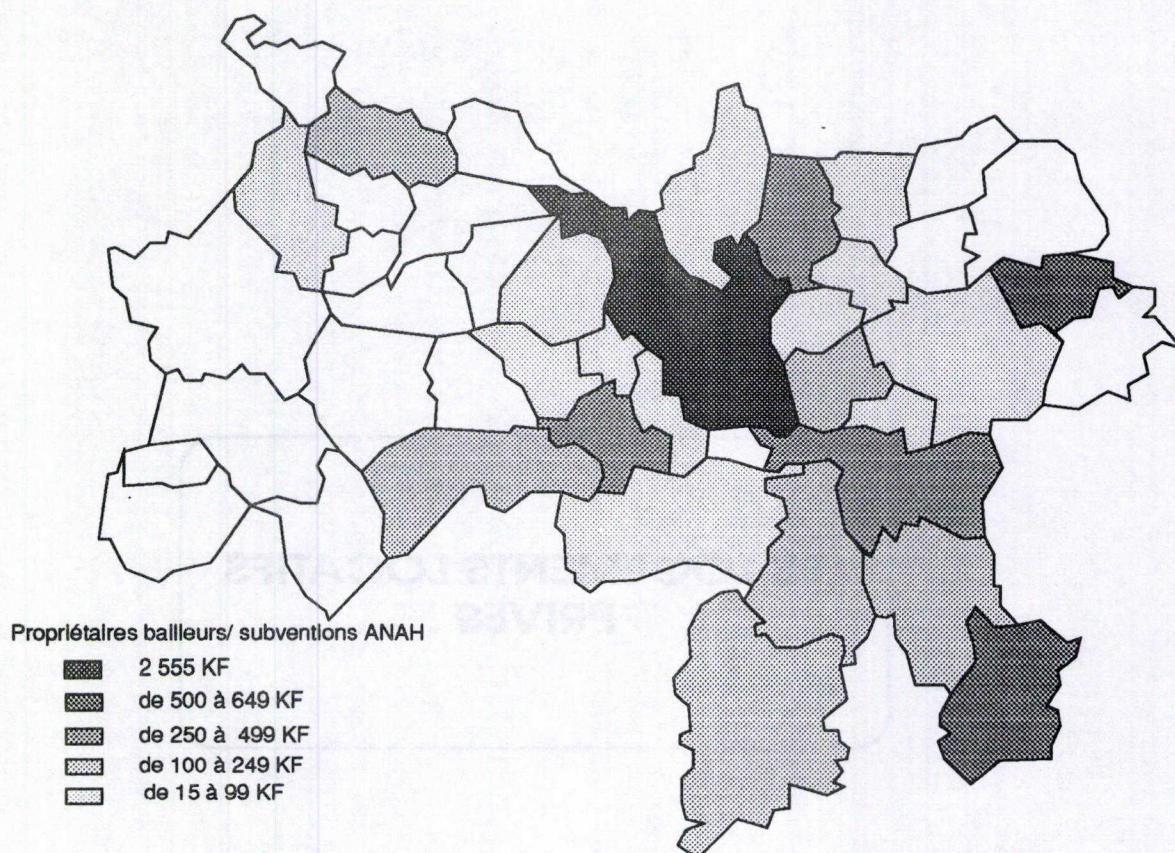
	OPAH	DUPM	SIVOM
Logements locatifs privés			
nombre de dossiers	126	120	6
logements améliorés	183	178	5
subventions totales	6 416 044 F	6 146 457 F	269 587 F
coût travaux subventionnés	22 816 397 F	21 920 200 F	896 197 F
coût travaux réels	25 744 288 F	24 848 091 F	896 197 F
dont mises aux normes totales	115	113	2
dont logements vacants	104	102	2
dont logements conventionnés	40	36	4
dont Programme Social Thématique	2	1	1
dont logements communaux	7	6	1

Logements propriétaires occupants

	OPAH	DUPM	SIVOM
nombre de dossier	163	127	36
coût travaux réels	6 468 803 F	4 921 496 F	1 547 307 F
montant PAH	1 664 283 F	1 248 675 F	415 608 F

**LES LOGEMENTS LOCATIFS
PRIVES**

Subventions ANAH engagées en 1993





Forte mobilisation des propriétaires bailleurs : Bilan quantitatif et financier

☛ **126 dossiers engagés par la Commission ANAH**

☛ **183 logements améliorés et 36 immeubles réhabilités pour des travaux communs.**

☛ **6 416 050 F de subventions ANAH engagées, soit 97% de l'enveloppe annuelle (6 600 000F).**

☛ **45 001F** de subvention moyenne accordée par logement mis aux normes (c'est-à-dire pour que le logement dispose, après réhabilitation, des 3 éléments de confort : WC, salle de bain, chauffage)

☛ **25 744 288 F de travaux sont prévus.**

Seuls 22 816 397 F de travaux ont été pris en compte par l'ANAH car certains travaux ne sont pas subventionnables.

En moyenne, les opérations de réhabilitation ont donc été subventionnées à hauteur de 89% du coût total de l'opération.

Ces réhabilitations touchent essentiellement des logements du parc du DUPM (120 dossiers sur 126).

En effet, dans la vallée du Rupt, 87% des résidences principales appartiennent à des propriétaires occupants.

Par ailleurs, la volonté politique du SIVOM de développer et promouvoir l'activité touristique devrait inciter les propriétaires bailleurs à proposer de l'hébergement touristique.

Cette action ne concernera donc pas directement l'OPAH (qui permet l'amélioration des résidences principales uniquement) mais permettra tout de même aux propriétaires bailleurs de valoriser leur patrimoine bâti.

Les mesures de déductions fiscales accordées aux propriétaires réalisant des travaux d'amélioration, ont eu un rôle moteur dans la réhabilitation de logements.

Les métiers du bâtiment et travaux publics ont ainsi trouvé de nouveaux marchés grâce à l'OPAH, qui joue un rôle économique important dans le monde artisanal.





Objectif...Objectif...Objectif...Objectif...Objectif...Objectif...Objectif...Objectif

Ces résultats dépassent les objectifs de la convention d'opération qui prévoyaient 141 logements à améliorer.

En terme financier, l'enveloppe annuelle de crédits ANAH a été consommée normalement.

Il convient de préciser que 18 dossiers étaient en attente d'engagement à l'ANAH fin 1993, et représentaient 394 051 F de subventions. Ils seront engagés courant 1994.

Des investissements importants par opération

Selon la nature des travaux, l'intervention technique sur un immeuble répond à différents objectifs de valorisation :

- améliorer ou apporter le confort au logement , ce qui permet, entres autres, de remettre sur le marché des logements vacants.
- mettre en valeur l'immeuble par des ravalements de façades, des interventions techniques pointues (restauration de planchers, plafonds, ...)
- entretenir son patrimoine immobilier par de petits travaux d'amélioration.

L'ANAH classe ces interventions en 2 catégories :

- **les travaux de catégorie A** comprennent l'installation d'un ou plusieurs éléments de confort (plus les travaux réalisés suite à injonction administrative, ou des travaux spécifiques aux logements de handicapés physiques).

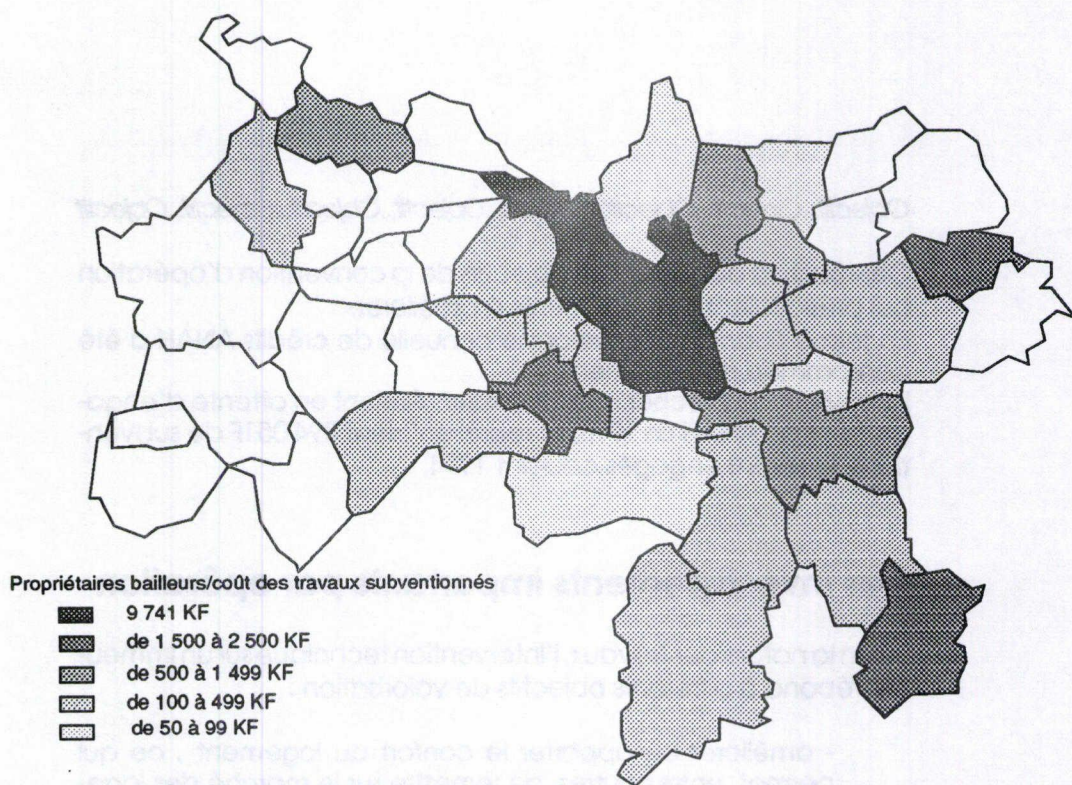
- **les travaux de catégorie B** concernent tous les autres travaux.

☛ **58 dossiers de catégorie A et 67 dossiers de catégorie B**

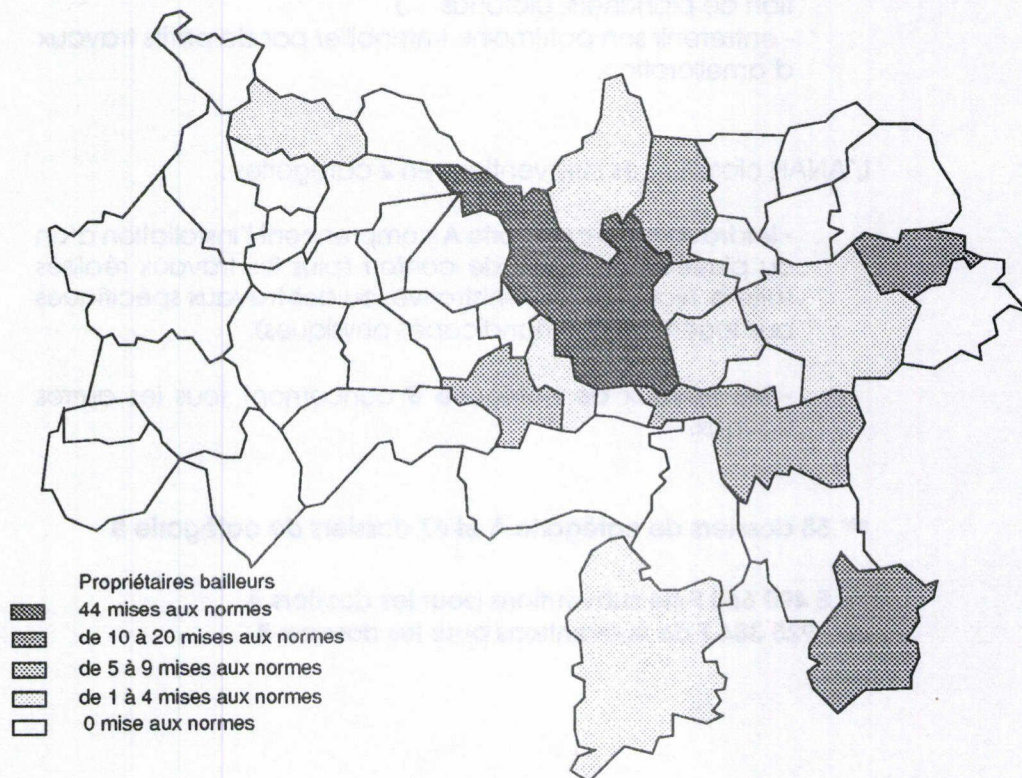
☛ **5 490 660 F de subventions pour les dossiers A**

☛ **925 384 F de subventions pour les dossiers B**

Coût des travaux subventionnés



Mises aux normes de logements





On constate que les dossiers B représentent plus de la moitié des dossiers déposés (54%), mais il s'agit pour la plupart de travaux d'amélioration.

Les dossiers A ont en effet consommé 86% des subventions ANAH.

Nature des interventions :

- les mises aux normes totales de logements : 3 éléments de confort après réhabilitation
- les mises aux normes partielles de logements : 1 ou 2 éléments de confort après réhabilitation
- les interventions légères sur le logement : travaux d'isolation, remplacement de menuiseries...
- les travaux sur immeuble : réfection de toiture, ravalement de façade....

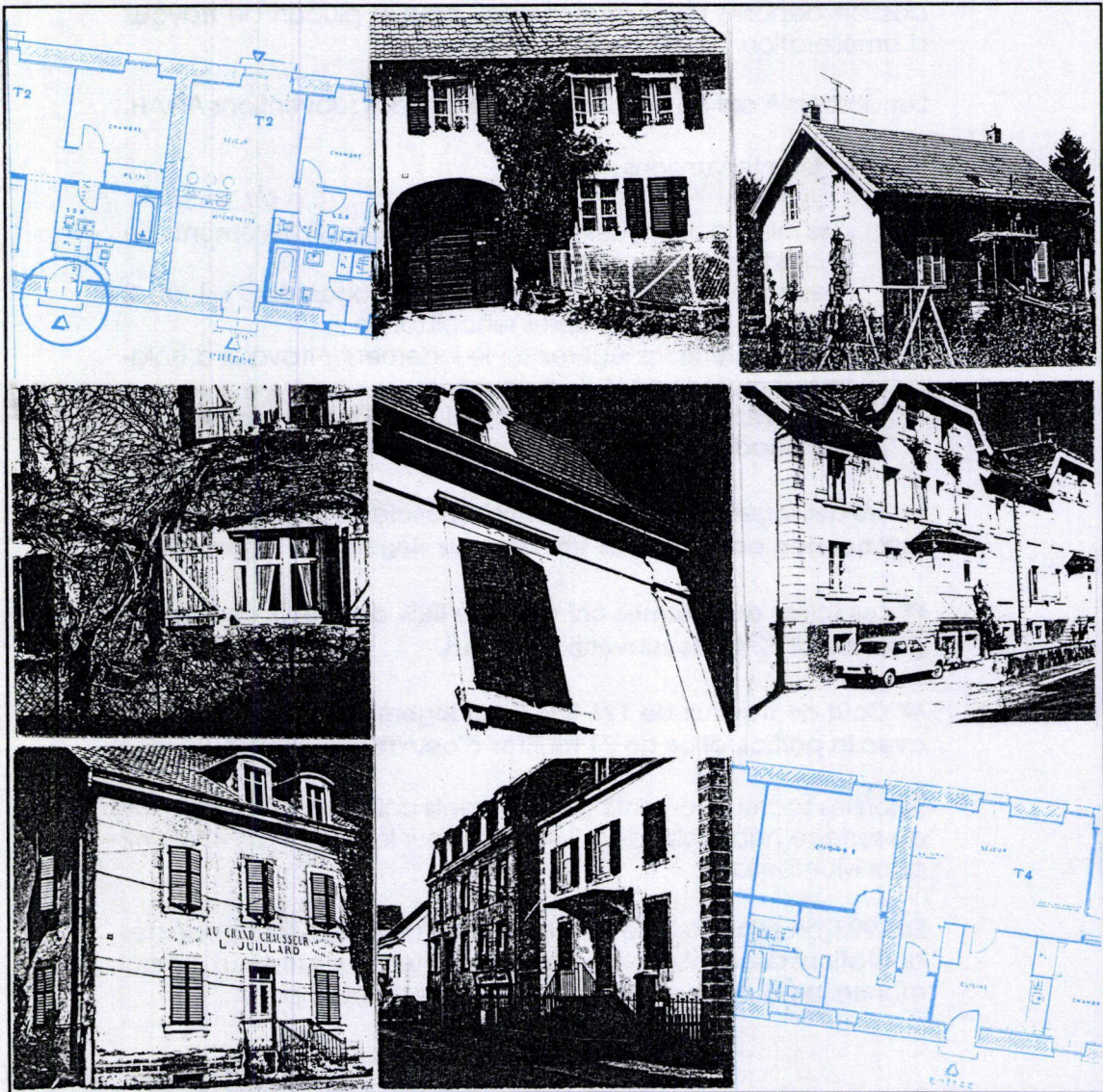
☛ **2/3 des logements améliorés ont bénéficié de travaux de mises aux normes, contre 1/3 de travaux plus «légers» sur logement.**

☛ **Les mises aux normes ont mobilisé 80% des coûts de travaux globaux et 82% des subventions ANAH.**

☛ **Coût de travaux de 176 504 F par logement mis aux normes, avec la participation de 21 maîtres d'oeuvre .**

Selon les secteurs, on distingue différents coûts de travaux au m² de surface habitable, de 1 784 F/m² pour le SIVOM à 4 430F/m² pour Montbéliard.

En 1993, on constate que les propriétaires bailleurs ont engagé des opérations de réhabilitation «lourdes» en terme de travaux, ce qui montre le potentiel d'offre de logements du parc privé.



Restructuration de logements



Comment l'OPAH permet une remise sur le marché de logements adaptés à la demande? Evolution de la structure du parc

Plus de la moitié des logements améliorés étaient vacants

- ☛ 104 logements vacants ont été remis sur le marché locatif après réhabilitation
- ☛ 78 logements étaient occupés avant travaux.

La quasi totalité des logements vacants ont bénéficié de travaux de mises aux normes, ce qui montre la vétusté de ces logements mais également le potentiel d'offre de logements qu'ils représentent.

Près de 90% des travaux de mise aux normes ont concerné des logements vides alors que les petits travaux d'amélioration ont été effectués sur des logements déjà occupés.

Des logements de taille moyenne

Une opération de réhabilitation permet, selon la configuration de l'immeuble, d'offrir des logements adaptés à la demande, en terme de taille de logement notamment.

En effet, la composition des ménages évolue dans le Pays de Montbéliard avec une baisse de la taille de ménages (2,7 personnes par ménage en 1990 contre 3,01 en 1982).

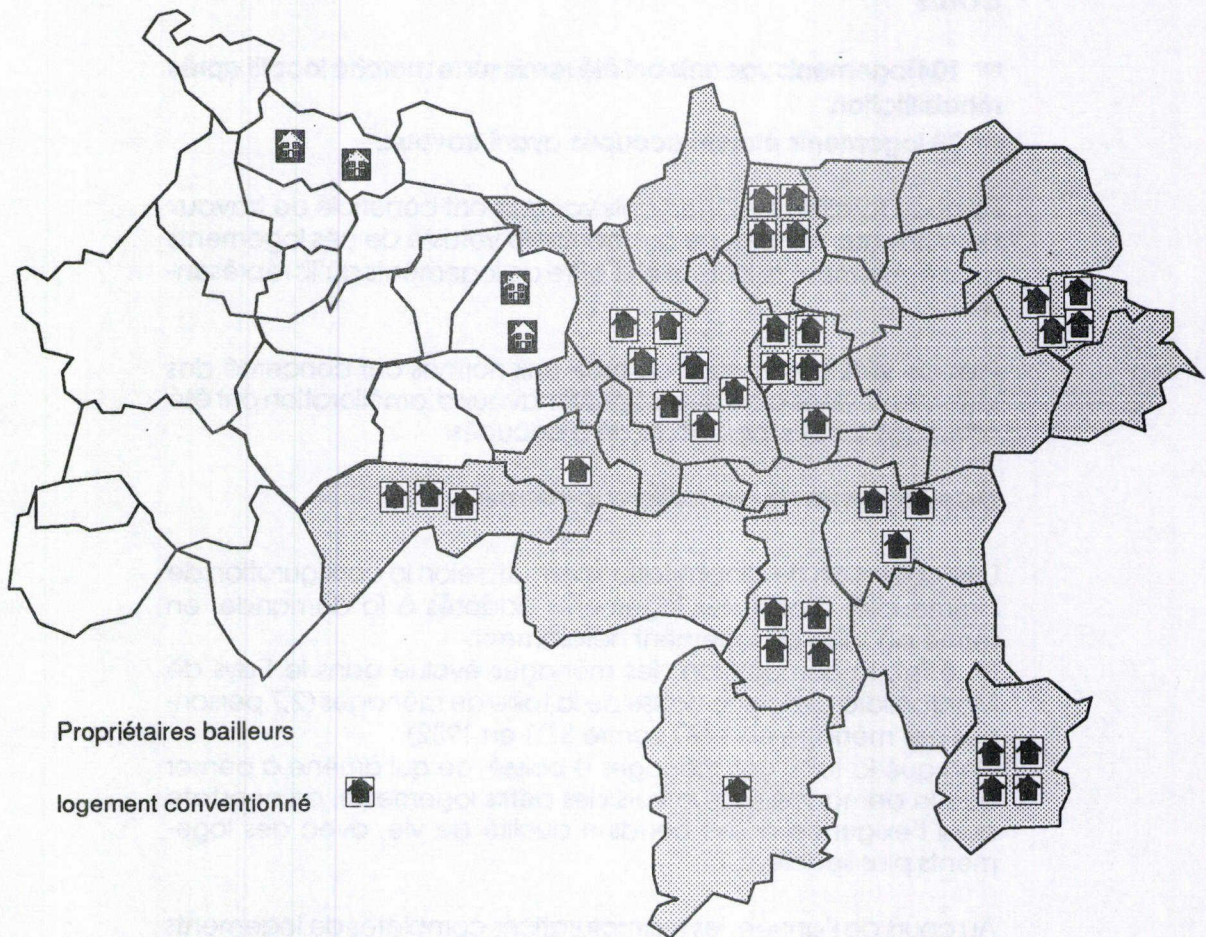
Bien que la taille des ménages a baissé, ce qui amène à penser que la demande évolue vers des petits logements, on constate aussi l'exigence d'une certaine qualité de vie, avec des logements plus spacieux.

Au cours de l'année, les restructurations complètes de logements montrent donc une évolution vers des logements de taille moyenne (T3, T4), alors que les plus petits logements (T1) ont tendance à diminuer.

On constate par ailleurs que les opérations de mise aux normes concernent plus, en valeur relative, les petits logements.

Ces opérations permettent donc de «rééquilibrer» un peu la structure du parc locatif privé, où les petits logements font défaut.

Logements conventionnés





Redistribution de logements

Selon la configuration de l'immeuble, certaines opérations ont été réalisées par agrandissement, division ou redistribution de logements.

Sur le DUPM, les divisions de grands logements en ont concerné 19:

- 14 à Montbéliard
- 3 à Audincourt
- 2 à Courcelles-les-Montbéliard

Transformation de locaux divers en logements

Certaines opérations particulières ont favorisé la création de logements dans des locaux affectés jusqu'alors à un autre usage:

- 2 hôtels ont été transformés à Hérimoncourt (4 logements) et à Bart (7 logements).
- 3 locaux commerciaux ont été reconvertis en logements à Hérimoncourt et à Bavans.

Quelle évolution sociale dans le parc réhabilité?

Un conventionnement relativement faible

☛ **40 logements à loyers conventionnés**

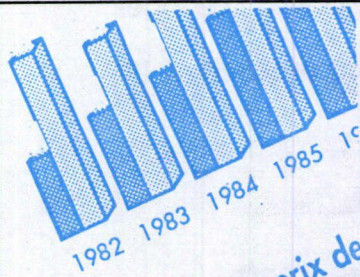
☛ **143 logements à loyers libres**

22% des logements ont été conventionnés après travaux, ce qui est largement en deçà des objectifs fixés dans la convention (50% de conventionnement).

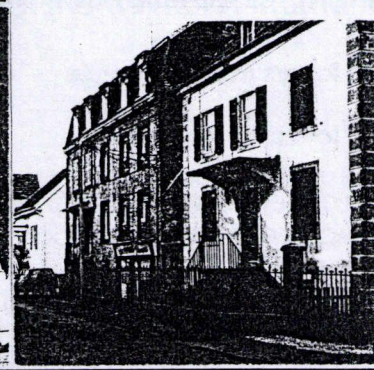
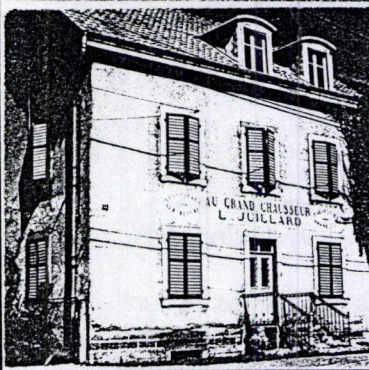
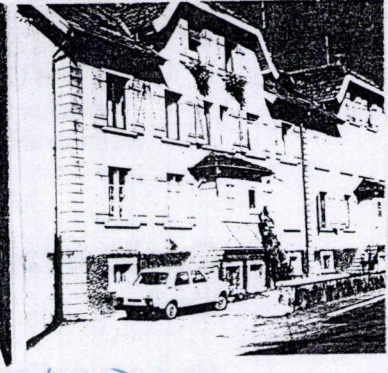
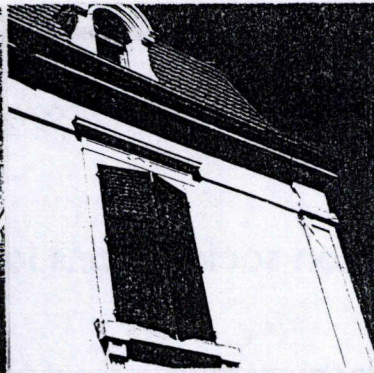
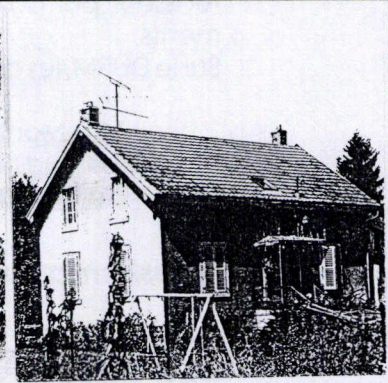
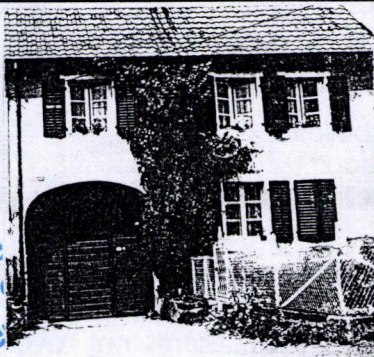
Favoriser le conventionnement des logements réhabilités est un moyen de maintenir une offre de logements sociaux au sein du marché privé, en particulier pour des logements vacants avant travaux.

Pourtant, selon les communes, les loyers libres pratiqués sur le marché locatif incitent peu un propriétaire à conventionner son logement.

On constate une forte disparité entre les communes, entre les secteurs urbains et ruraux, selon qu'ils connaissent de fortes tensions sur leur marché locatif ou non.



l'évolution des prix de
un rythme
neme



loyer mensuel en francs	moyen en F/m ²
1985	31,6
1890	26,5
2186	27,5
2011	29,8



Evolution et niveau de loyers

L'amélioration du confort d'un logement augmente naturellement sa valeur locative.

Il est cependant difficile, en 1^{ère} année d'OPAH, compte tenu du nombre de logements concernés, de mesurer des évolutions de loyers avant et après travaux, qui soient représentatives d'une situation de marché.

Les loyers pratiqués au m²/Surface Habitable (SH), après travaux de mises aux normes, doivent être examinés en comparant :

- les loyers du secteur libre

Ils varient de 26,2F/m² S.H.mensuel pour le secteur Nord à 39,09F/m²S.H. pour le secteur Sud.

- les loyers conventionnés, avec des montants de loyers plafonnés

Ils varient de 16,08 F m² S.H. mensuel dans le SIVOM à 23,3 F / m² S.H pour le secteur Nord.

Les ménages peuvent bénéficier de l'Aide Personnalisée au Logement (APL), selon leur niveau de ressources.

On constate que les niveaux de loyers au m² S.H. sont beaucoup plus élevés pour des logements vacants avant travaux que pour les logements déjà occupés.

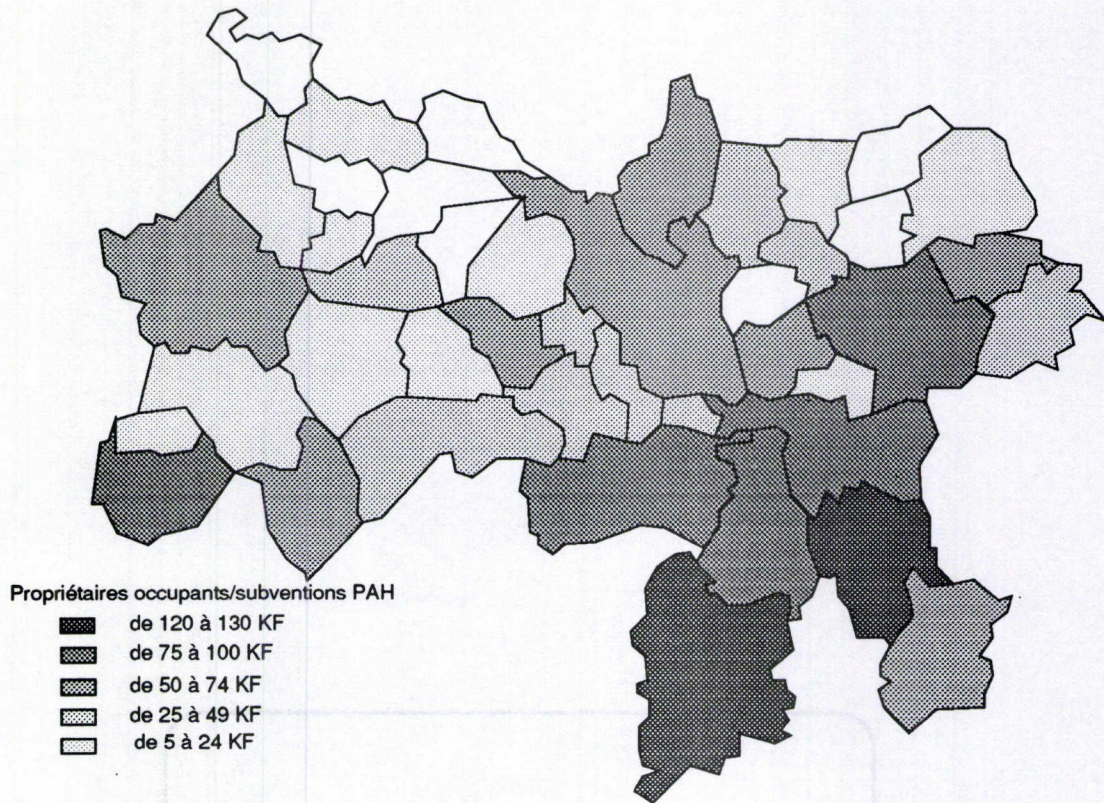
Acquisition récente des logements

Sur le DUPM, **26** dossiers concernent des acquisitions récentes d'immeubles, soit seulement 20% de l'ensemble des dossiers.

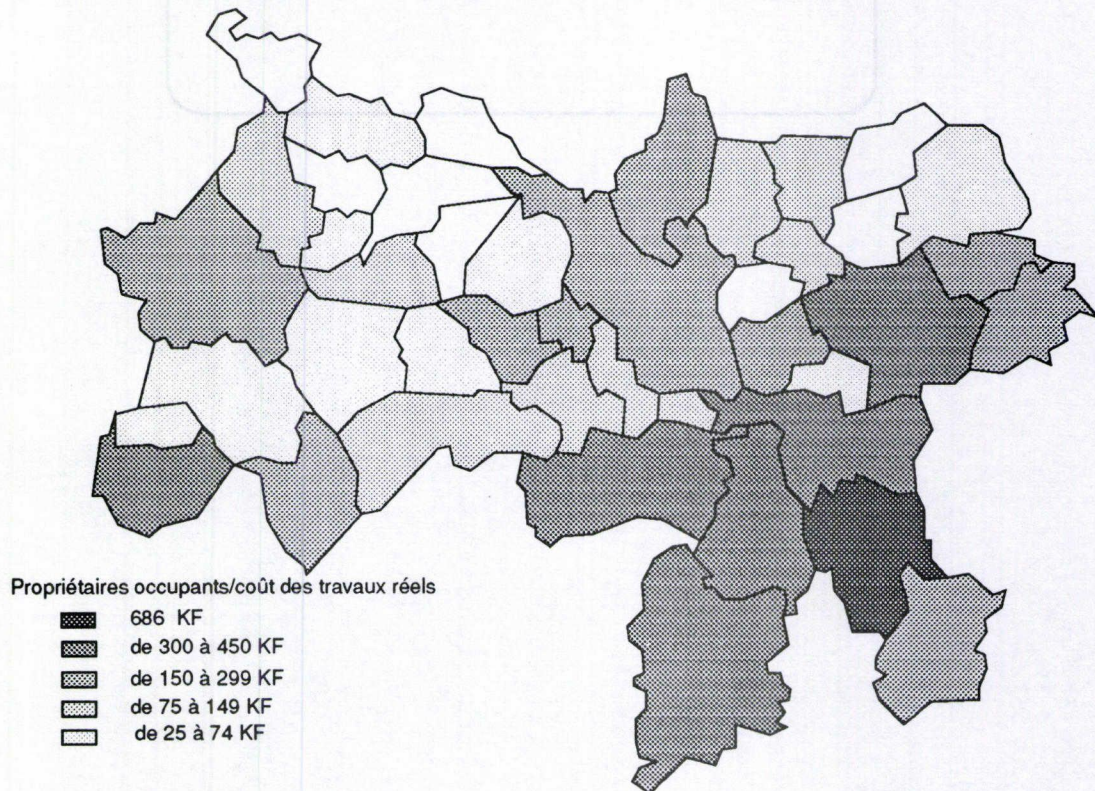
Les propriétaires bailleurs ont donc une approche patrimoniale, (volonté d'entretenir et de valoriser leur patrimoine) plutôt qu'une approche d'investissement immobilier (acquisition plus récente du bien).

**LES LOGEMENTS DE
PROPRIETAIRES OCCUPANTS**

Subventions PAH



Coût des travaux réels





Bilan quantitatif

☛ 163 logements réhabilités

☛ 6 468 803 F de travaux soit un coût de travaux par logement de 39 686 F

☛ 1 664 283 F de subventions PAH

Les propriétaires du SIVOM se sont fortement mobilisés puisque leurs dossiers représentent près du quart des dossiers engagés (36 dossiers sur 162, soit 0,41MF de PAH).

En effet, la structure du parc de logements dans la vallée du Rupt est surtout constituée de propriétaires, ce qui se traduit dans les résultats globaux du secteur, par la prédominance de consommation de PAH.

Objectif...Objectif...Objectif...Objectif...Objectif...Objectif...Objectif...Objectif...

Ces résultats montrent la très forte mobilisation des propriétaires occupants, qui dépassent largement les objectifs de la convention (avec un objectif de 68 logements, les opérations de 1993 ont concerné presque 3 fois plus de logements que l'objectif fixé).

Les dossiers en attente fin 1993 qui n'ont pu être engagés, faute de crédits, ont été satisfaits début 1994.

Montage financier de l'opération

Pour financer leur opération de réhabilitation, les propriétaires ont la possibilité de compléter les aides PAH de l'Etat :

- subventions des caisses de retraite : 541 959 F
- subventions du Conseil Général : 67 717 F
- prêts sociaux de la CAF : 90 172 F
- prêts sociaux du CAL : 503 115 F
- prêts sociaux du CRL : 117 600 F
- prêts sociaux CAL-CAF : 130 500 F

**AUTRES OPERATIONS
D'AMELIORATION DE
L'HABITAT**



*Logement communal - Seloncourt
Acquisition - amélioration - Courcelles*



Programme Social Thématique

☛ **2 logements PST à Mandeure (parc privé) et Le Vernoy (ancienne école)**

pour 979 988 F de travaux et 462 038 F de subventions

Le PST est destiné à favoriser l'accès au logement de personnes défavorisées, dans le parc locatif privé essentiellement.

Le PST du Doubs constitue l'une des actions du Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Populations Défavorisées. Mis en oeuvre de 1991 à 1993, il devrait être reconduit en 1994 pour 3 ans.

Le propriétaire doit s'engager, après travaux de réhabilitation, à louer son logement à un niveau de loyer plafonné, pour des ménages dont les ressources ne dépassent pas 60% de plafonds de ressources HLM.

Il bénéficie pour la réalisation de ses travaux, de subventions ANAH à taux majorées (de 40% à 70%).

Logements communaux

☛ **7 logements communaux ont été réhabilités à Seloncourt (6 logements) et Le Vernoy (1 logement financé en PST).**

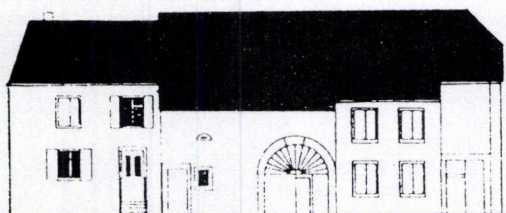
Les 6 logements à Seloncourt ont été réhabilités grâce à des subventions PALULOS pour un montant de 80 170 F représentant 400 852F de travaux.

Opérations d'acquisition-amélioration

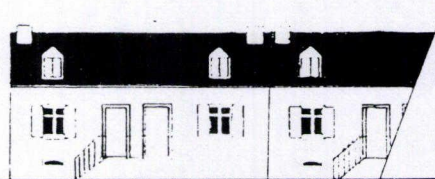
En 1993, **16** logements locatifs sociaux ont été mis en location après avoir été acquis par un organisme d'HLM et améliorés.

**ACTIONS
D'ACCOMPAGNEMENTS**

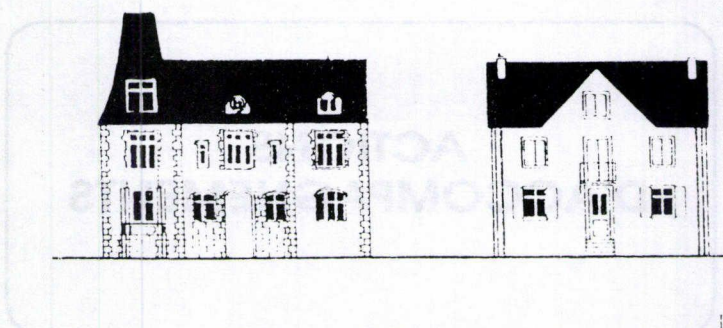
TPOLOGIE ARCHITECTURALE



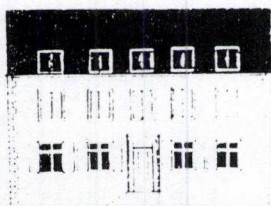
Ferme



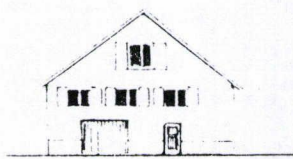
Cités ouvrières



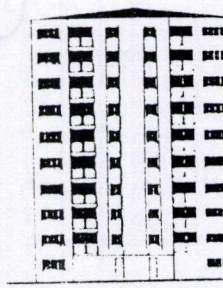
Maison 18^{ème}/19^{ème}



Maison de Faubourg
18/19^{ème}



pavillon 1950/60



Collectif



Valorisation du patrimoine bâti et des espaces publics

Les actions d'accompagnement sont mises en place pour assurer la cohérence de l'OPAH.

En effet, elles permettent la valorisation du patrimoine architectural et urbain de la commune, éléments de son identité.

Cette valorisation concerne les aménagements d'espaces ou de bâtiments publics (places, fontaines...), mais également l'opération de ravalement et de coloration de façades.

La plupart des communes ont réalisé des travaux de revalorisation des espaces publics de centre-ville.





l'Opération de ravalement de façades

C'est une action d'accompagnement particulière de l'OPAH, menée en partenariat par les communes et l'AUD.

L'AUD réalise une étude préalable pour la conduite d'une campagne de ravalement et de colorisation de façades, qui comprend plusieurs étapes :

- sensibilisation des communes par l'étude couleurs

Comment renforcer la présence d'un bâtiment ou mieux l'intégrer dans le paysage par la couleur?

- mise en place de l'Opération façades

La commune choisit de réaliser une campagne de ravalement de façades en aidant financièrement les propriétaires (en plus des subventions accordées par l'ANAH).

L'AUD intervient en tant que conseil dans le montage du dispositif de l'Opération (périmètre d'intervention, aides financières à mettre en place, modalités administratives...).

- conseil couleur et architectural auprès du propriétaire par l'AUD

L'Opération façades est déjà engagée à Sainte-Suzanne, Mandeuve, Bethoncourt, Grand-Charmont, Etupes, Nommay, Seloncourt, Exincourt. Elle est en cours de préparation à Voujeaucourt.

Elle a aussi été engagée, à Audincourt, Hérimoncourt, Valentigney, Sochaux (sans l'intervention de l'AUD).

Les communes de Dambenois, Vieux-Charmont bénéficient d'un conseil couleur uniquement.

☛ **133 conseils couleur en 1993 :**

- 113 conseils sur des bâtiments privés
- 17 conseils sur des bâtiments publics et 3 sur des immeubles d'organismes HLM

CONCLUSION



CONCLUSION





Forte mobilisation des propriétaires en 1993

Cette première année d'OPAH a montré la forte mobilisation des propriétaires bailleurs et propriétaires occupants : 346 logements ont été réhabilités pour un montant de travaux de 32MF.

- Les propriétaires bailleurs ont entrepris des opérations lourdes de réhabilitation, puisque les 2/3 concernent des mises aux normes de logement.

Par ailleurs, plus de la moitié des interventions a porté sur des logements vacants.

Les propriétaires ont donc la volonté d'entretenir et surtout de valoriser leur patrimoine, en remettant sur le marché des logements locatifs.

- Les propriétaires occupants ont réalisé des travaux plus légers d'amélioration de leur logement (avec un coût moyen de travaux de 40 000F par logement).

Les résultats de l'année 1993 révèlent le potentiel important que représente le parc privé du Pays de Montbéliard, en terme d'offre de logements.

En accompagnement de ces actions spécifiques de l'OPAH vis-à-vis des propriétaires, des opérations de valorisation du patrimoine architectural et urbain de la commune sont mises en place, comme l'Opération façades.

Il est évident que cette action globale d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie permet de changer progressivement le paysage urbain, en donnant l'image d'une cité où il fait bon vivre, avec une attractivité résidentielle affirmée.

En 1994, l'enveloppe de crédits accordée à l'OPAH du Pays de Montbéliard est de 7,7MF de subventions ANAH et 0,65MF de PAH.

Par ailleurs, le Doubs, comme la plupart des départements, rencontre certaines difficultés de crédits, face à la demande croissante.

C'est pourquoi l'ANAH a décidé, début 1994, de modifier certaines règles de recevabilité des dossiers : priorité aux travaux de mises aux normes de logements ; ceci devrait inciter les propriétaires à réaliser des projets d'amélioration globale de leurs logements.

Sur le Pays de Montbéliard, un effort particulier devra être réalisé en matière de conventionnement des loyers. Cet aspect social de l'OPAH est primordial pour maintenir l'accès au parc privé à des personnes en difficulté.

ANNEXES

Ces données ont été établies à partir des rapports annuels des organismes opérateurs et du Recensement INSEE 1990.

LOGEMENTS LOCATIFS PRIVES

Bilan quantitatif et financier

	OPAH	DUPM	SIVOM	Sud	Nord	Montbéliard
nombre de dossiers	126	120	6	36	36	48
logements améliorés	183	178	5	46	67	65
subventions totales	6 416 044 F	6 146 457 F	269 587 F	1 080 340 F	2 510 569 F	2 555 548 F
subvention moyenne par MN	45 001 F	44 218 F	89 227 F	37 909 F	47 913 F	43 199 F
coût travaux subventionnés	22 816 397 F	21 920 200 F	896 197 F	3 917 114 F	8 261 966 F	9 741 120 F
coût travaux réels	25 744 288 F	24 848 091 F	896 197 F	4 321 834 F	8 261 966 F	12 264 291 F
coût travaux réel par MN*	176 504 F	175 034 F	259 584 F	134 645 F	156 614 F	210 109 F

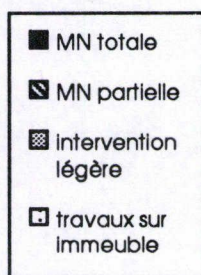
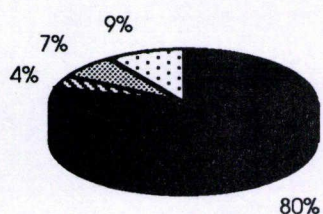
*MN : Mise aux Normes

Nature des interventions

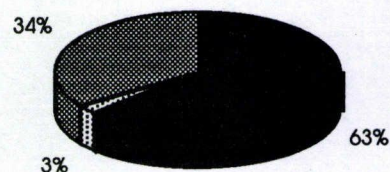
	OPAH	DUPM	SIVOM	Sud	Nord	Montbéliard
dossiers catégorie A	58	56	2	12	19	25
en subventions ANAH	5 490 660 F	5 312 205 F	178 455 F	798 302 F	2 299 805 F	2 214 098 F
dossiers catégorie B	67	63	4	23	17	23
en subventions ANAH	925 384 F	834 252 F	91 132 F	282 038 F	210 764 F	341 450 F

	OPAH		DUPM	SIVOM	Sud	Nord	Montbéliard
Mises aux normes totales	115	63%	113	2	21	48	44
coût travaux réels	20 297 969 F	80%	19 778 801 F	519 168 F	3 016 539 F	7 517 471 F	9 244 791 F
subventions ANAH	5 175 132 F	82%	4 996 677 F	178 455 F	796 099 F	2 299 805 F	1 900 773 F
Mises aux normes partielles	5	3%	5				5
coût travaux réels	961 231 F	4%	961 231 F				961 231 F
subventions ANAH	234 374 F	4%	234 374 F				234 374 F
Intervention légère	63	34%	60	3	25	19	16
coût travaux réels	1 808 499 F	7%	1 553 609 F	254 890 F	742 955 F	420 091 F	390 563 F
subventions ANAH	459 797 F	7%	386 957 F	72 840 F	171 073 F	117 590 F	98 294 F
Travaux immeuble (immeubles)	0						
coût travaux réels	36		34	2	10	9	15
subventions ANAH	2 343 959 F	9%	2 221 820 F	122 139 F	562 340 F	324 404 F	1 335 076 F
	460 380 F	7%	442 088 F	18 292 F	113 168 F	93 174 F	235 746 F
dossiers maître d'oeuvre	21		21	0	2	8	11
coût travaux MN par m2 S.H.				1 784 F	2 183 F	2 997 F	4 430 F

Montant de travaux



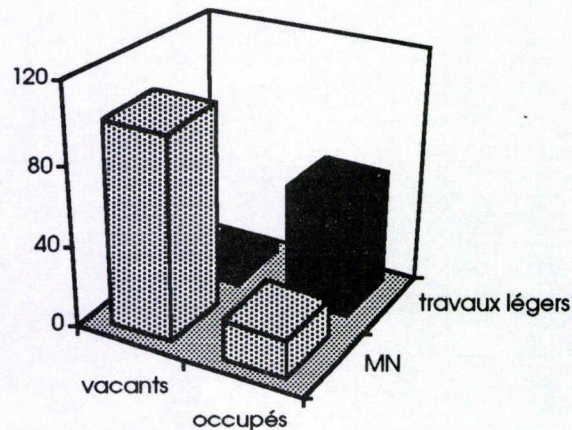
Nombre de logements



Evolution de la vacance

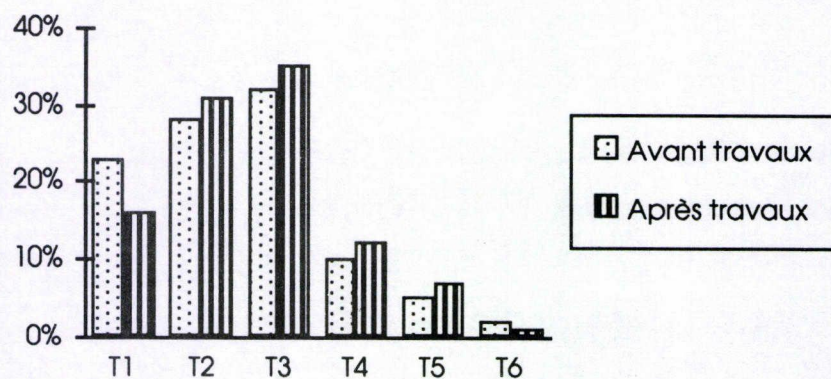
	OPAH		DUPM	SIVOM	Sud	Nord	Montbéliard
logements vacants	104	57%					
.avant mises aux normes	101		99	2	18	39	42
.avant intervention légère	3		3	0	2	1	0
logements occupés	78	43%					
.avant mises aux normes	19		19	0	3	9	7
.avant intervention légère	59		56	3	22	18	16

Occupation avant travaux



Taille des logements

	OPAH		DUPM	SIVOM	Sud	Nord	Montbéliard
Taille des logements avant MN							
studio/T1	24	23%	24		2	14	8
T2	30	28%	30		2	15	13
T3	34	32%	34		6	14	14
T4	11	10%	11		2	5	4
T5	5	5%	5			2	3
T6+	2	2%	2		2		
Taille des logements après MN							
studio/T1	19	16%	19		2	5	12
T2	37	31%	37		4	19	14
T3	42	35%	42		8	16	18
T4	14	12%	13	1	4	6	3
T5	8	7%	7	1	2	2	3
T6+	1	1%	1		1		

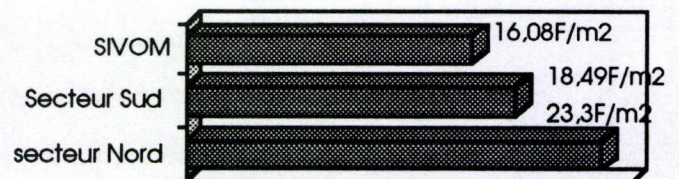
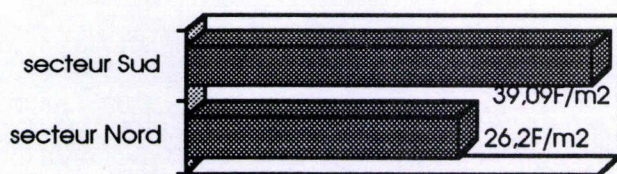


Evolution sociale

	OPAH		DUPM	SIVOM	Sud	Nord	Montbéliard
logements à loyers libres	143	78%	142	1	37	47	58
logements conventionnés	40	22%	36	4	9	20	7
loyer libre (F/m2 S.H. mensuel)					39,09 F	26,20 F	
loyer conventionné (F/m2 S.H.)				16,08 F	18,49 F	23,30 F	

loyer libre

loyer conventionné



	OPAH	DUPM	SIVOM	Sud	Nord	Montbéliard
Programme Social Thématique	2	1	1			
coût travaux réels	979 988 F	346 942 F	633 046 F	346 942 F		
subventions ANAH	462 038 F	241 828 F	220 210 F	241 828 F		
Logements communaux	7	6	1	6		
coût travaux réels	400 852 F	400 852 F		400 852 F		
subvention PALULOS	80 170 F	80 170 F		80 170 F		
acquisition <2ans	26	26		4	8	14
dont acquisition <2ans MN	16	16		4		12

LOGEMENTS PROPRIETAIRES OCCUPANTS

	OPAH	DUPM	SIVOM	Sud	Nord	Montbéliard
nombre de dossiers	163	127	36	62	55	10
coût travaux réels	6 468 803 F	4 921 496 F	1 547 307 F	2 404 864 F	2 244 118 F	272 514 F
coût travaux réel par dossier	39 686 F	38 752 F	42 981 F	38 788 F	40 802 F	27 251 F
montant PAH	1 664 283 F	1 248 675 F	415 608 F	604 011 F	571 933 F	72 731 F

	OPAH	DUPM	SIVOM	Sud	Nord	Montbéliard
financement complémentaire						
-subvention caisse retraite	541 959 F	407 933 F	134 026 F	277 753 F	122 072 F	8 108 F
- subvention Département	67 717 F	32 717 F	35 000 F	27 717 F	5 000 F	
- autres subventions	21 113 F	21 113 F		21 113 F		
prêts sociaux						
-prêt CAF	90 172 F	69 220 F	20 952 F	34 236 F	28 000 F	6 984 F
-prêt CAL	503 115 F	389 300 F	113 815 F	266 500 F	96 800 F	26 000 F
-prêt CAL-CAF	130 500 F	65 500 F	65 000 F	20 500 F	26 000 F	19 000 F
-prêt CRL	117 600 F	117 600 F		84 400 F	33 200 F	

Propriétaires bailleurs ANAH

DUPM

	logements améliorés	mises aux normes	logements conventionnés	coût travaux subventionnés	subventions ANAH
Allenjole					
Arbouans					
Audincourt	10	9	3	1 391 312 F	423 431 F
Bart	8	8	1	1 609 034 F	435 944 F
Bavans	4	4	3	333 306 F	93 176 F
Bethoncourt	3	1		64 909 F	16 935 F
Brognard					
Courcelles	7	2		371 940 F	96 526 F
Dambenols					
Dampierre					
Etupes	4	4		219 714 F	56 935 F
Exincourt	1	1	1	473 092 F	162 852 F
Feschés le Chatel	18	18	4	2 138 239 F	608 670 F
Grand Charmont	12	6	4	1 424 730 F	477 800 F
Hérimoncourt	11	11	4	2 069 218 F	631 190 F
Mandeure	3	1	1	362 461 F	126 102 F
Montbéliard	65	44	7	9 741 119 F	2 555 554 F
Nommay	1			58 747 F	15 041 F
Sainte Suzanne	2			225 164 F	57 235 F
Seloncourt	11			444 766 F	115 204 F
Sochaux	7	1	4	250 764 F	73 370 F
Taillecourt				59 464 F	15 456 F
Valentigney	9		4	474 102 F	130 770 F
Vieux Charmont	5			111 778 F	28 889 F
Voujeaucourt	3	2		96 341 F	25 383 F
TOTAL	184	112	36	21 920 200 F	6 146 463 F

SIVOM

	logements améliorés	mise aux normes	logements conventionnés	coût travaux subventionnés	subventions ANAH
Aibre	2	2	2	519 168 F	178 455 F
Allondans	2		2	148 558 F	45 667 F
Arcey					
Beutal					
Bretigney					
Desandans				122 139 F	18 292 F
Dung	1			106 332 F	27 173 F
Echenans					
Issans					
Laire					
Le Vernoy					
Lougres					
Montenois					
Presentevillers					
Raynans					
Saint-Julien					
Sainte-Marie					
Semondans					
TOTAL	5	2	4	896 197 F	269 587 F

Propriétaires occupants PAH

DUPM

	logements améliorés	coût de travaux réels	subventions PAH
Allenjoie	1	41 183 F	10 604 F
Arbouans	2	125 106 F	30 050 F
Audincourt	8	322 091 F	77 942 F
Bart	4	102 293 F	30 341 F
Bavans	4	105 867 F	28 059 F
Bethoncourt	5	185 589 F	51 799 F
Brognard			
Courcelles	3	113 715 F	30 868 F
Dambenols			
Dampierre	3	165 871 F	48 414 F
Etupes	10	407 277 F	87 400 F
Exincourt	7	276 684 F	69 785 F
Feschés le Chatel	5	245 417 F	58 664 F
Grand Charmont	4	110 566 F	32 686 F
Hérimoncourt	6	246 415 F	67 185 F
Mandeure	14	433 605 F	126 696 F
Montbéliard	10	272 514 F	72 731 F
Nommay	3	95 575 F	23 661 F
Sainte Suzanne	3	170 145 F	44 764 F
Seloncourt	11	686 327 F	128 000 F
Sochaux			
Taillecourt	1	46 789 F	12 047 F
Valentigney	10	309 583 F	92 917 F
Vieux Charmont	2	100 661 F	31 746 F
Voujeaucourt	11	358 223 F	92 316 F
TOTAL	127	4 921 496 F	1 248 675 F

SIVOM

	logements améliorés	coût de travaux réels	subventions PAH
Aibre	2	73 656 F	18 965 F
Allondans	1	43 456 F	15 636 F
Arcey	5	222 657 F	62 563 F
Beutal	7	355 759 F	91 853 F
Bretigney	1	43 130 F	10 099 F
Desandans	2	93 477 F	21 131 F
Dung	6	205 132 F	52 378 F
Echenans	1	57 311 F	20 659 F
Issans			
Laire			
Le Vernoy			
Lougres	5	193 572 F	50 519 F
Montenois	1	25 835 F	6 653 F
Presentevillers	2	68 738 F	21 203 F
Raynans			
Saint-Julien	2	107 052 F	29 135 F
Sainte-Marie	1	57 532 F	14 814 F
Semondans			
TOTAL	36	1 547 307 F	415 608 F

FINANCEMENT COMPLEMENTAIRE

DUPM

	SUBVENTIONS			PRETS SOCIAUX			
	caisse de retraite	Département	autres subventions	prêt CAF	prêt CAL	prêt CAL/CAF	prêt CRL
Allenjole							
Arbouans	26 912 F				9 000 F		
Audincourt	22 923 F			7 000 F	28 000 F		
Bart	17 249 F	5 000 F					
Bavans	13 456 F				12 500 F		
Bethoncourt				14 000 F	3 700 F	13 000 F	
Brogard							
Courcelles	20 348 F						
Dambenols							
Dampierre	10 089 F			7 000 F	26 000 F		33 200 F
Etupes	43 571 F						
Exincourt							
Fesches le Chatel	5 121 F						
Grand Charmont	13 456 F	5 000 F				13 000 F	
Hérimoncourt					10 000 F		
Mandeure	63 730 F	5 000 F	21 113 F	20 268 F	31 000 F	11 000 F	
Montbéliard	8 108 F			6 984 F	26 000 F	19 000 F	
Nommay	13 456 F				12 500 F		
Sainte Suzanne	23 513 F				22 000 F		
Seloncourt	27 388 F	2 717 F			102 000 F		84 400 F
Sochaux							
Tallicourt							
Valentigney	47 894 F	10 000 F		6 984 F	52 500 F		
Vieux Charmont	13 456 F				16 600 F		
Voujaucourt	37 263 F	5 000 F		6 984 F	37 500 F	9 500 F	
TOTAL	407 933 F	32 717 F	21 113 F	69 220 F	389 300 F	65 500 F	117 600 F

SIVOM

	SUBVENTIONS			PRETS SOCIAUX			
	caisse de retraite	Département	autres subventions	prêt CAF	prêt CAL	prêt CAL/CAF	prêt CRL
Albre	3 000 F				10 000 F		
Allondans	13 456 F	5 000 F					
Arcey	42 804 F				42 500 F		
Beutal		10 000 F		13 968 F	30 000 F	26 000 F	
Bretigney				6 984 F		13 000 F	
Desandans							
Dung	36 815 F	5 000 F			25 000 F	13 000 F	
Echenans	5 000 F						
Issans							
Laire							
Le Vernoy							
Lougres	32 951 F						
Montenois		5 000 F					
Présentevillers		5 000 F			6 315 F	13 000 F	
Raynans							
Saint-Julien		5 000 F					
Sainte-Marie							
Semondans							
TOTAL	134 026 F	35 000 F		20 952 F	113 815 F	65 000 F	

Programme Social Thématique

	logements améliorés	coût travaux subventionnés	subventions ANAH
Mandeure	1	346 942 F	241 828 F
Le Vernoy	1	314 079 F	220 210 F
TOTAL	2	661 021 F	462 038 F

Logements communaux

	logements améliorés	coût travaux	subventions PALULOS
Seloncourt	6	400 852 F	80 170 F
Le Vernoy	1		<i>voir PST</i>
TOTAL	7	400 852 F	80 170 F