



Programme Local de l'Habitat (PLH) :
2021, une première année de mise
en oeuvre dynamique



SOMMAIRE

1	Introduction.....	2
2	Bilan de la construction neuve 2021	3
3	Une vacance structurelle du parc privé en hausse entre 2019 et 2020	6
4	Des projections à 6 ans bien au-delà de l’objectif sur PMA	7
5	Annexes	9

1 Introduction

Le Programme Local de l’Habitat (PLH) du Pays de Montbéliard a été approuvé le 17 décembre 2020 pour la période 2021-2026. Celui-ci, comme le SCoT, vise un objectif de modernisation du parc de logements, favorisant l’amélioration du parc existant à la construction neuve, qui doit répondre à un enjeu qualitatif de diversification du parc. Ainsi, le PLH fixe un objectif maximal de 1 800 logements en construction neuve (soit 300/an) et de 600 logements minimum en remobilisation de logements vacants (soit 100/an). Ces objectifs sont déclinés par secteur et par strates d’armature urbaine.



Le chiffre de 300 logements neufs par an est davantage un plafond d’alerte qu’un objectif à atteindre à tout prix !

En effet, le marché est détendu sur le territoire, ainsi, la construction neuve ne doit pas venir alimenter la vacance, déjà très importante. Il s’agit également de limiter la concurrence entre les opérations immobilières et de faciliter leur commercialisation. La construction neuve doit être accompagnée d’un renouvellement fort à travers la démolition de logements obsolètes et la montée en gamme du parc existant afin de remplacer progressivement le parc qui n’est plus attractif.

Le suivi du PLH a été renforcé dans le cadre de la loi Climat et Résilience (août 2021), qui demande de rendre compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l’urbanisation. Ce bilan annuel doit comporter, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du PLH et les résultats de l’exercice écoulé.

Ce suivi est également identifié en tant qu’action de mise en œuvre du PLH afin de mieux associer les communes. Pour cela, des réunions par secteurs géographiques (5 secteurs) ont été organisées au printemps 2022 afin d’établir un suivi des objectifs de logements. Ce rapport constitue donc une synthèse des éléments présentés lors de ces réunions, à l’échelle de PMA et des 5 secteurs, et répondant aux demandes légales. Les données communales sont intégrées en annexe.

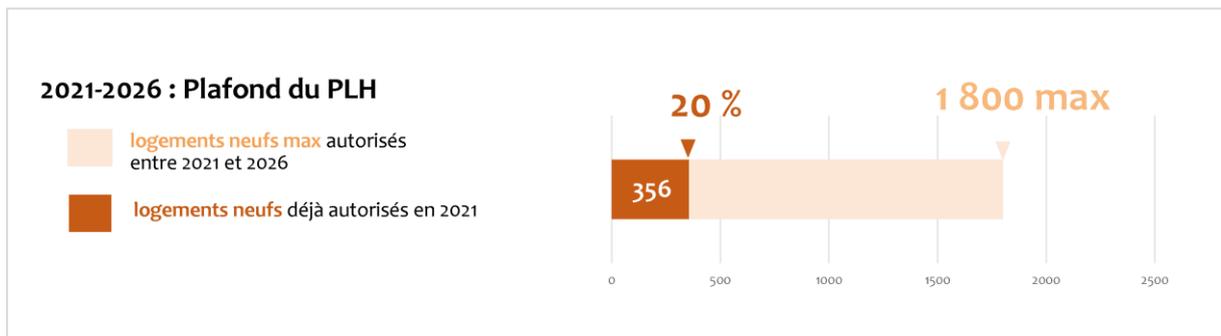


2 Bilan de la construction neuve 2021

Encart Méthodologique :

Données des permis de construire autorisés entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2021 renseignés en janvier 2022. Ces données, présentées lors des réunions de secteurs, sont non stabilisées car certains permis de construire ne remontent dans la base que quelques mois plus tard. Des ajustements seront réalisés au cours du PLH pour prendre en compte les données stabilisées. Néanmoins, elles permettent d'afficher une trajectoire globale.

En 2021, 356 logements neufs ont été autorisés sur le Pays de Montbéliard, soit 20% du plafond fixé par le PLH. Les autorisations se situent au-dessus de la moyenne annuelle du PLH (300 logements/an) mais la production de logements n'est pas linéaire d'une année sur l'autre. De fait, un bilan ne peut être dressé sur une seule année, seul un bilan à mi-parcours pourra être révélateur de la dynamique du territoire.



De nouveaux produits proposés répondant à un besoin d'adaptation



234 logements individuels



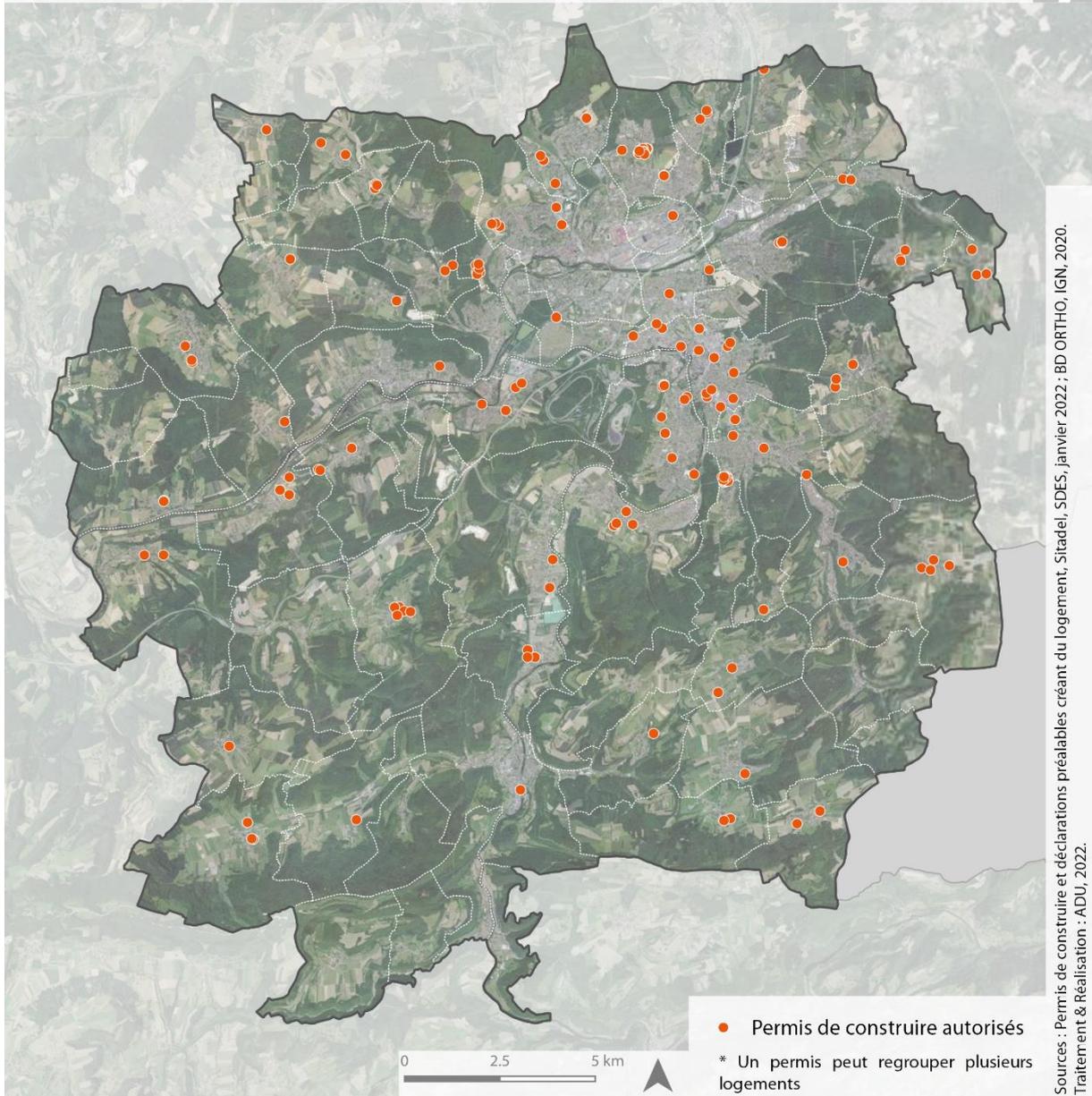
122 logements collectifs

Près de la moitié des logements collectifs correspondent à des résidences seniors (51 logements en 2021 : 30 à Mathay et 21 à Voujeaucourt). Ces résidences seniors, de plus en plus nombreuses sur le territoire, permettent une diversification du parc et une réponse adaptée au vieillissement de la population.

Une densification à l'œuvre mais un équilibre territorial fragile

Sur la première année de mise en œuvre du PLH, 48% des logements ont été autorisés dans les pôles urbains alors que leur part dans les objectifs globaux du PLH est de 33%. Cette surreprésentation se fait au détriment des centralités d'agglomération (Audincourt, Montbéliard, Sochaux), qui ne représentent que 15% des logements, pour un objectif de 31%. Néanmoins, comme précisé précédemment, la production de logements peut fortement varier d'une année à l'autre, les répartitions par armature devront donc être suivies sur plusieurs années pour **s'assurer du maintien de l'équilibre territorial**.

Localisation des permis de construire autorisés en 2021



Près des $\frac{3}{4}$ des logements autorisés (soit 261) se situent dans l’enveloppe urbaine, 95 étant en extension. Parmi les logements en densification, 49 (soit 14% de l’ensemble des logements autorisés) sont construits dans du bâti déjà existant. Il s’agit dans ce cas, soit de restructuration de bâtiment résidentiel (transformation d’un logement en plusieurs logements) soit de changement d’usage (réhabilitation d’un local en logement ...). Cette proportion est plus importante sur le secteur 2, où près de 30% des logements autorisés sont créés dans du bâti existant.

Les logements en extension correspondent principalement à des lotissements : Les Chailles à Sainte Suzanne, Les Raverottes à Issans, Le Clos Champêtre à Seloncourt, Les Grands Bannots à Grand-Charmont par exemple. Seul le secteur 3 enregistre une proportion plus élevée de logements en extension qu'en densification, qui s'explique principalement par les 39 logements autorisés sur le lotissement du Clos Champêtre, sur un total de 69 logements autorisés dans le secteur.

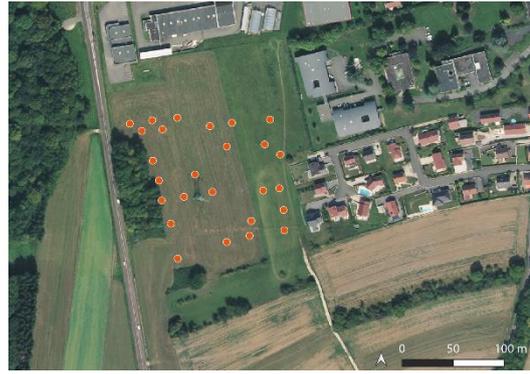
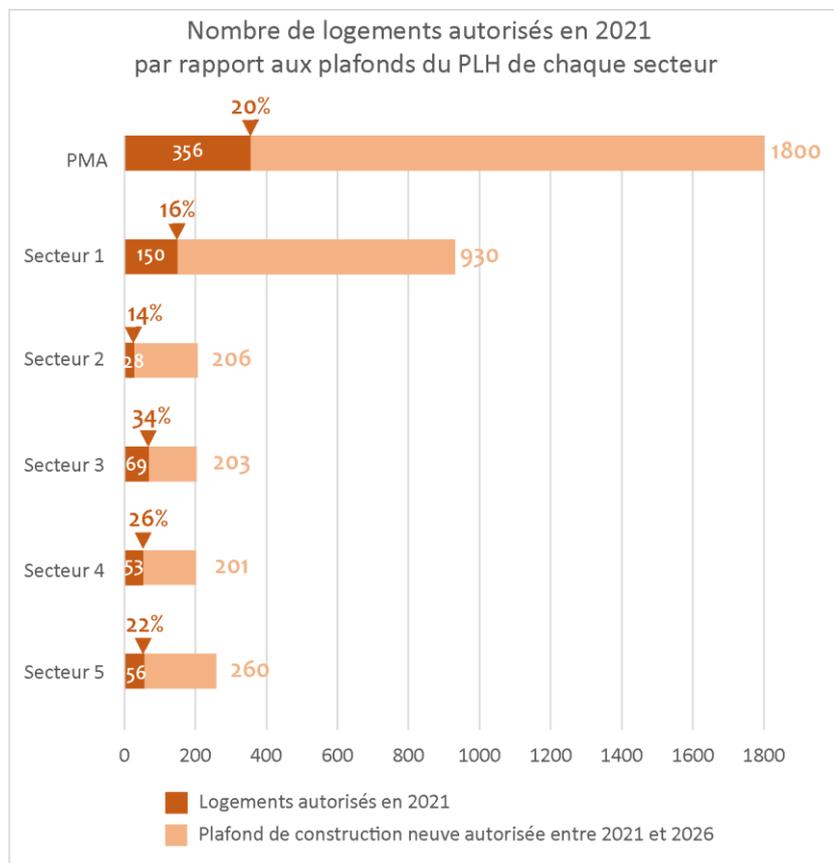


Figure 1 : Logements autorisés en 2021 en extension sur Seloncourt

Sources : Sitadel 2021 ; BD Ortho, IGN 2017.

Secteur	Part du secteur dans les logements autorisés en 2021	Part du secteur dans les objectifs PLH
Secteur 1	42 % (150 logements)	52 % (930 logements max)
Secteur 2	8 % (28 logements)	11 % (205 logements max)
Secteur 3	19 % (69 logements)	11 % (205 logements max)
Secteur 4	15 % (53 logements)	11 % (200 logements max)
Secteur 5	16 % (56 logements)	14 % (260 logements max)
Total PMA	100 % (356 logements)	100 % (1800 logements max)



3 Une vacance structurelle du parc privé en hausse entre 2019 et 2020

Au 1^{er} janvier 2020, l'agglomération comptait 5 957 logements privés vacants, soit 7 logements de moins que l'année précédente, permettant ainsi de stabiliser le taux de vacance autour de 10,4%.

La vacance privée est très élevée sur le secteur 1 (13%), notamment sur les centralités d'agglomération (16%). A l'inverse, les secteurs 2 et 5 enregistrent un taux de vacance dit acceptable (7%).



Figure 2 : Nature des logements vacants depuis plus de 2 ans

Si la vacance globale s'est stabilisée entre 2019 et 2020, la vacance dite structurelle (logements vacants depuis plus de deux ans) s'est accentuée. En effet, parmi les presque 6 000 logements vacants, 2 557 le sont depuis plus de deux ans, soit 270 logements de plus qu'en 2019 (+12%). Ce sont ces logements qui constituent un potentiel important de remobilisation.

Les centralités concentrent une grande partie de la vacance structurelle, 41% des logements vacants de plus de 2 ans se situant dans les communes d'Audincourt, Montbéliard et Sochaux. Néanmoins cette problématique s'étend sur l'ensemble du territoire. En un an, les secteurs 1, 3 et 4 ont enregistré une hausse du nombre de logements vacants depuis plus de 2 ans comprise entre 13 à 15%. Pour le secteur 4, 50% des logements vacants le sont depuis plus de 2 ans. A l'inverse, les secteurs 2 et 5 enregistrent une vacance structurelle stable. Le secteur 2 est d'ailleurs le seul dont le nombre de logements vacants de plus de deux ans a très légèrement diminué (-8 logements), signe d'une dynamique plus positive sur ce secteur, soit par démolitions soit par remobilisation de ces logements.

Figure 3 : Vacance structurelle du parc privé
Source : Fichiers Lovac, millésimes 2020 et 2021

	Logements vacants depuis 2 ans ou plus		Taux de logements du parc privé vacants depuis 2 ans ou plus	
	Au 1er Janvier 2019	Au 1er Janvier 2020	Au 1er Janvier 2019	Au 1er Janvier 2020
Secteur 1	1 257	1 449	4,7 %	5,3 %
Secteur 2	185	177	2,6 %	2,5 %
Secteur 3	300	338	4,1 %	4,6 %
Secteur 4	297	340	4,2 %	4,8 %
Secteur 5	248	253	2,8 %	2,9 %
PMA	2 287	2 557	4,0 %	4,4 %

* Taux de logements du parc privé vacants depuis 2 ans et plus : rapport entre le nombre de logements privés vacants depuis 2 ans et plus et le nombre total de logements privés du parc.



4 Des projections à 6 ans bien au-delà de l’objectif sur PMA

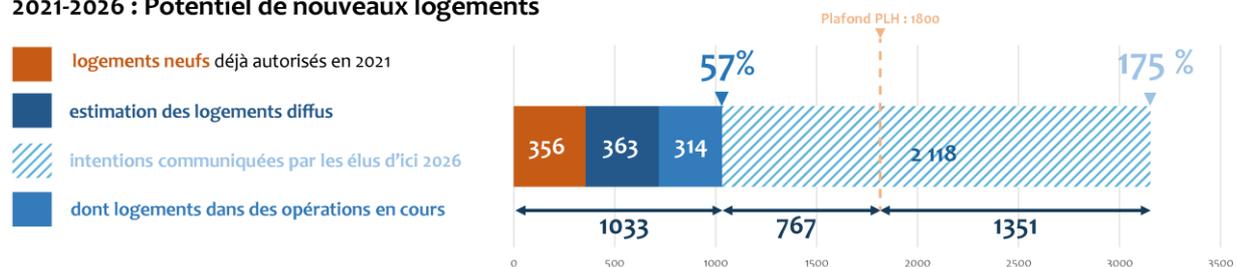
Encart Méthodologique :

Les données présentées ci-dessous sont issues des entretiens bilatéraux réalisés avec les communes au cours de l’été 2021 sur les opérations réalisables d’ici 2026. Ce sont donc des données déclaratives, que l’on considérera comme des intentions et qui sont susceptibles d’évoluer dans le temps du PLH.

Des intentions très ambitieuses sur le territoire

Si l’ensemble des intentions de projets communiquées par les élus se réalisait, couplée à la construction « spontanée » d’initiative privée (logements diffus), plus de 3 100 logements seraient construits en 6 ans, soit 175% du plafond PLH.

2021-2026 : Potentiel de nouveaux logements



Néanmoins, les intentions déclarées par les communes sont à des stades d’opérationnalité très différents. Certaines opérations sont en cours, sur lesquelles quelques lots sont encore disponibles (ZAC du Grand Bannot – Grand-Charmont, ZAC à la Ville – Hérimoncourt, Lotissement les Aflolises – Ecot...), pour d’autres, un permis d’aménager a été déposé (Combe Montchoupir à Bethoncourt, rue d’Hélvétie à Pont-de-Roide – Vermondans...) mais aucun permis de construire n’était déposé en 2021. Certaines opérations sont encore à l’étape d’intention.

On distinguera donc deux catégories : les logements « crédibles » à 6 ans et les logements en « intention ». Ainsi, les logements autorisés en 2021, les logements projetés en diffus (réalisés par des particuliers) et les logements envisagés dans les opérations en cours sont considérés comme crédibles d’ici la fin du PLH. Cela représente un total de 1 033 logements, dont on est presque sûr qu’ils se réaliseront. Il reste donc un delta de 767 logements avant d’atteindre le plafond maximal fixé par le PLH, tandis que les opérations non commencées (ayant un permis d’aménager ou étant à l’étape d’intention) représentent 2 118 logements en intention.

Si cette projection persiste dans le bilan 2023, des choix seront à effectuer afin de prioriser les opérations et d’en retarder certaines si cela semble nécessaire. Cette priorisation sera à opérer notamment à partir de critères qualitatifs visant à répondre aux enjeux du PLH et du SCoT : Diversification du parc, logements sociaux, densification, localisation (proximité des arrêts de bus structurants, proximité des espaces d’aménités...). Avec la loi Climat et Résilience et l’objectif de Zéro Artificialisation Nette, **le critère de consommation foncière devra être considéré dans les choix à opérer**. Sur les 2 118 logements en opérations non commencées, 22% sont envisagés en extension.

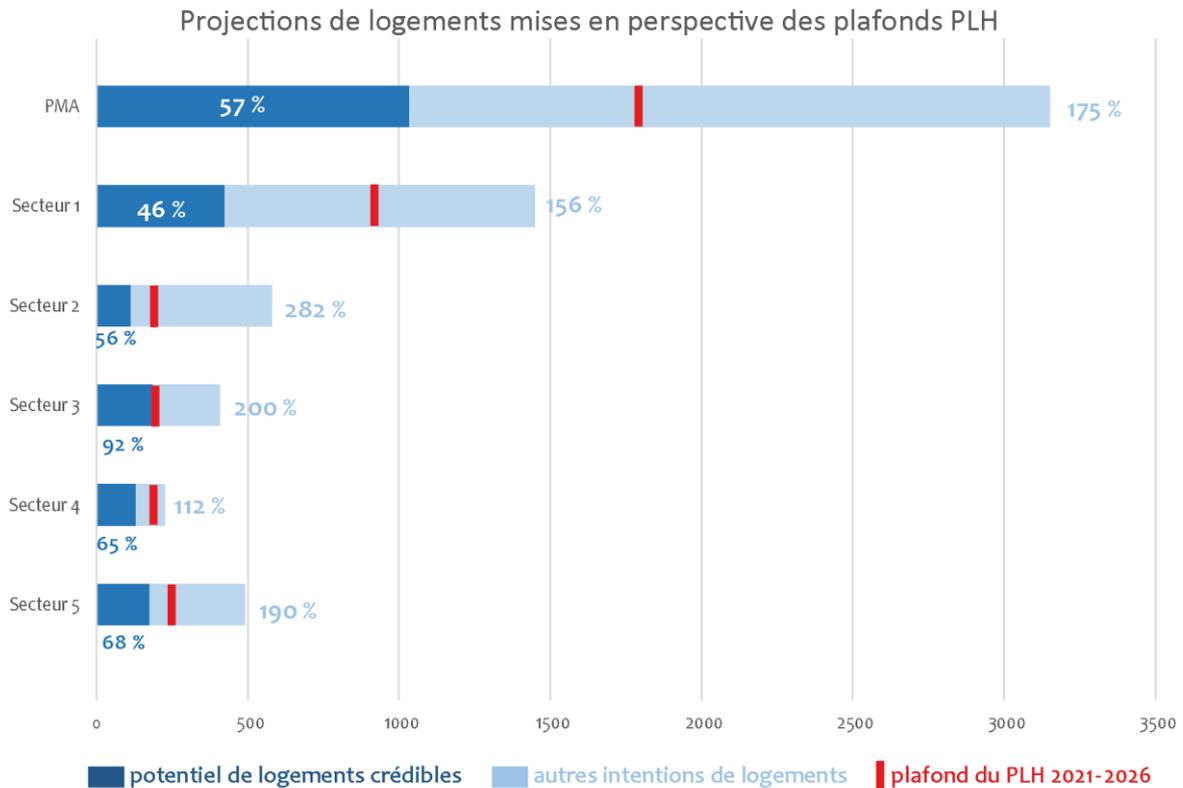
Répartition des opérations non commencées entre densification et extension :

1644 logements en densification ou mutation

474 logements en extension



Des écarts importants entre projections et plafonds du PLH à l'échelle des secteurs :



* Logements crédibles = Logements autorisés en 2021 + logements restants dans les opérations en cours + logements estimés en diffus

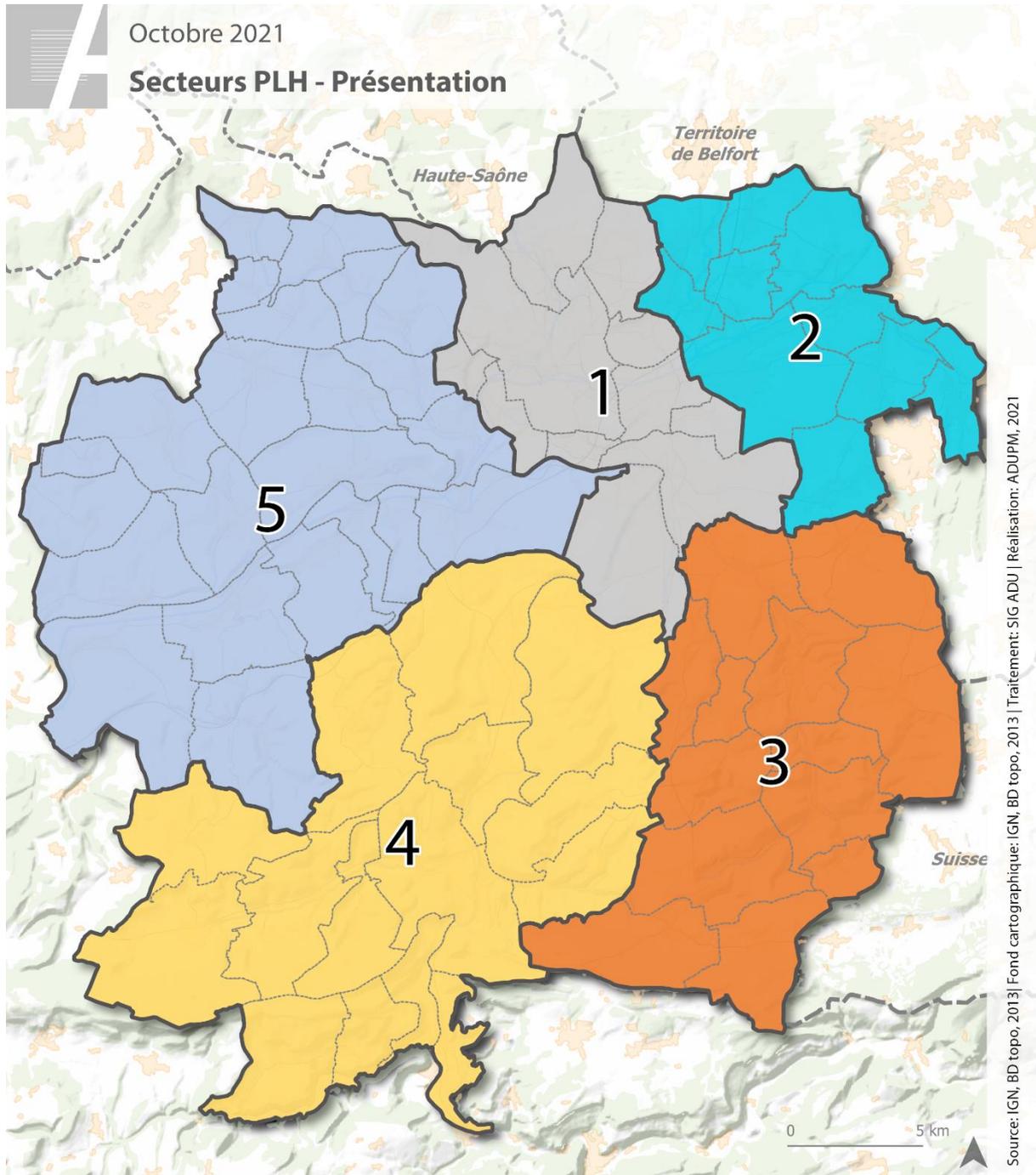
Le total des logements projetés est largement supérieur au plafond PLH pour l'ensemble des secteurs, malgré des comportements différents pour chacun :

- Le secteur 1 a la proportion de logements crédibles à 6 ans la plus faible des secteurs par rapport au plafond.
- Le secteur 2, malgré une faible proportion de logements crédibles, dépasse largement son plafond avec les intentions projetées. Cela s'explique notamment par deux projets : l'Ecoquartier du Crépon (objectif initial de 150 logements, mais l'engagement de la phase 2 a été reportée depuis les entretiens communaux) et la mutation de la friche Vauthier (55 logements).
- Le secteur 3 atteint presque son plafond avec les logements crédibles à 6 ans. Une attention doit donc être portée sur le lancement des opérations non commencées.
- Le secteur 4 est le plus proche de son plafond, avec des logements crédibles plus nombreux que les logements en intention.
- Le secteur 5 présente de nombreux logements en intention, notamment sous forme de lotissement et une opération à Sainte-Marie (50 logements).

Le détail pour chaque secteur est présenté en annexes. Les données communales ont été transmises à chacune des communes lors des réunions de secteurs et sont disponibles à leur demande si besoin.

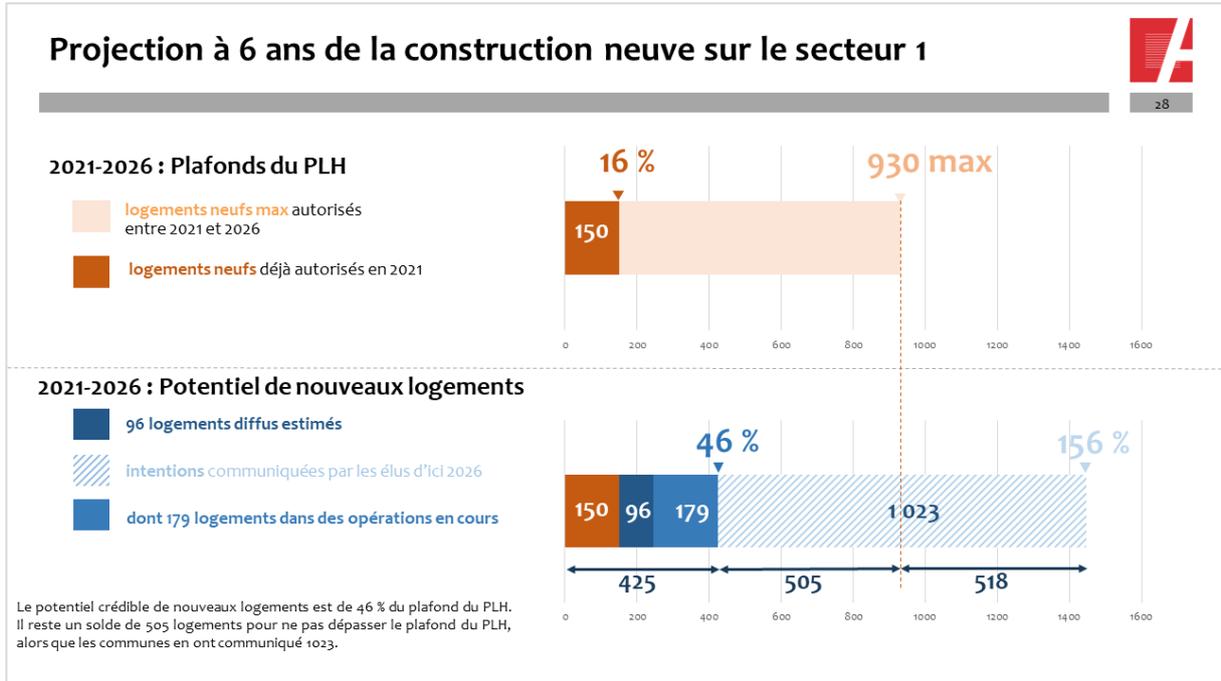
5 Annexes

Périmètre des secteurs PLH



Bilan de la construction neuve 2021 et projections à 6 ans :

Secteur 1 :

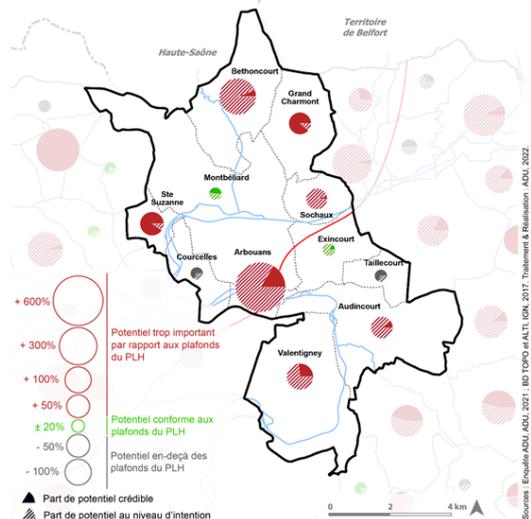


La majorité des communes du secteur dépasserait le plafond du PLH

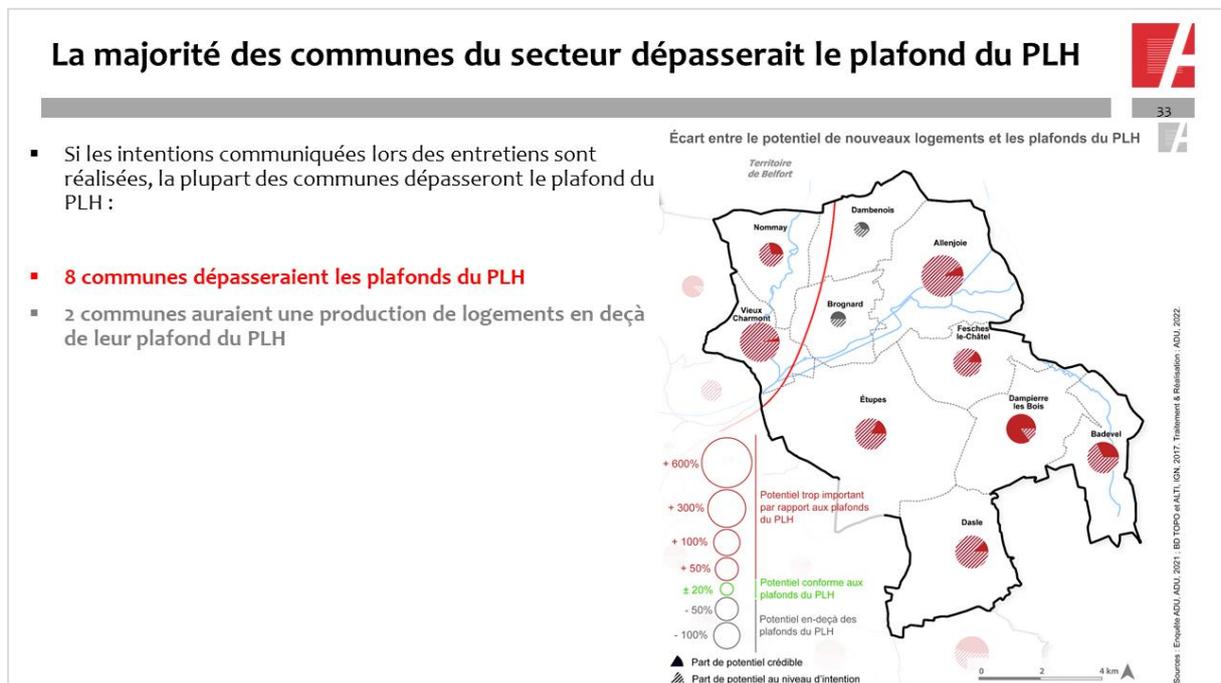
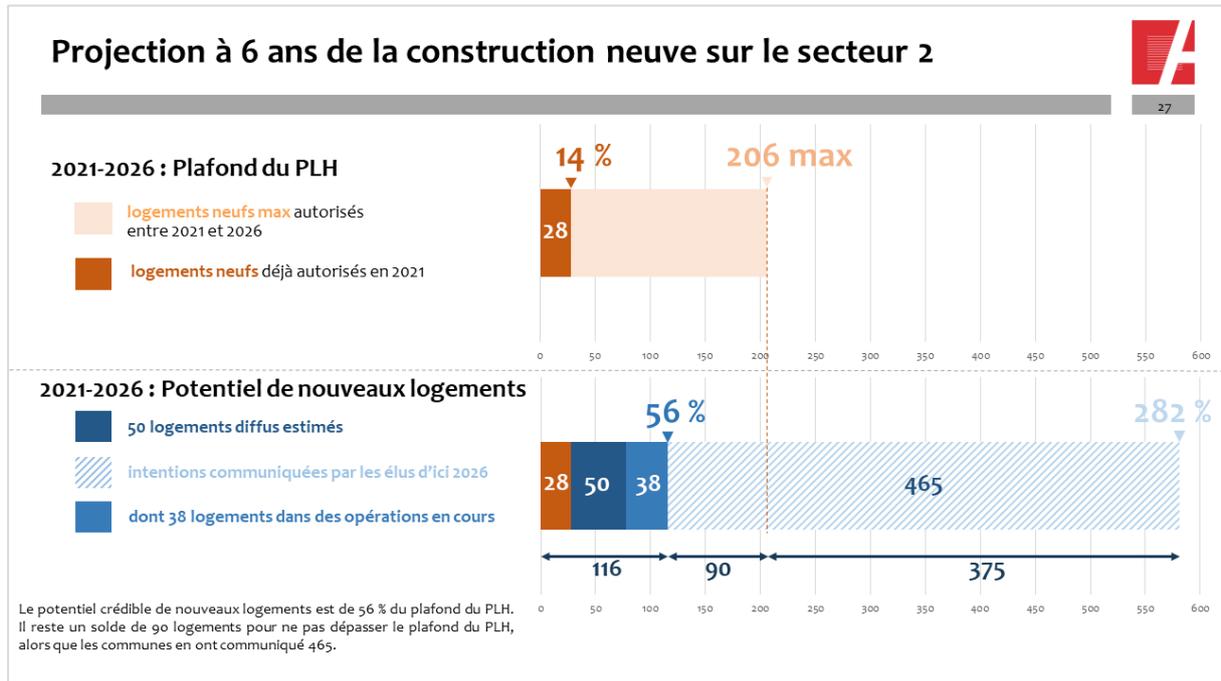
Si les intentions communiquées lors des entretiens sont réalisées, la plupart des communes dépasseront le plafond du PLH :

- 7 communes dépasseraient les plafonds du PLH
- 2 communes atteindraient leur plafond du PLH
- 2 communes auraient une production de logements en deçà de son plafond du PLH

Écart entre le potentiel de nouveaux logements et les plafonds du PLH



Secteur 2 :



Secteur 3 :

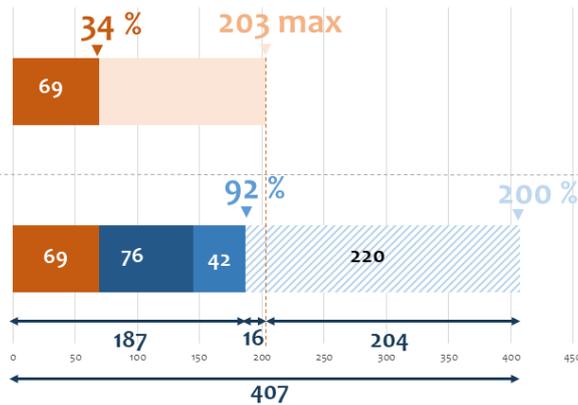
Projection à 6 ans de la construction neuve sur le secteur 3



27

2021-2026 : Plafonds du PLH

- logements neufs max autorisés entre 2021 et 2026
- logements neufs déjà autorisés en 2021



Le potentiel crédible de nouveaux logements est de 92 % du plafond du PLH. Il reste un solde de 16 logements pour ne pas dépasser ce plafond, alors que les communes en ont communiqué 220.

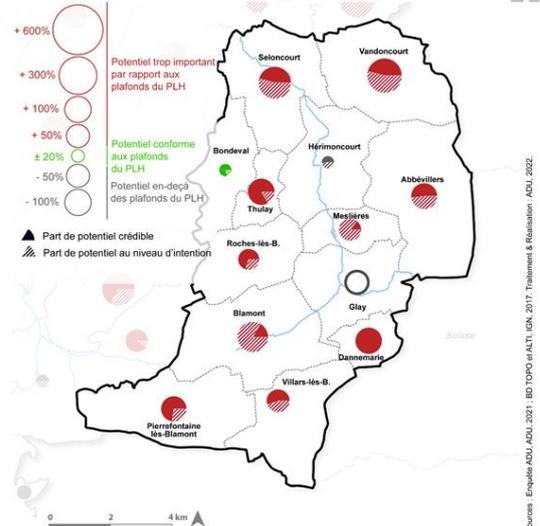
La majorité des communes du secteur dépasserait le plafond du PLH



33

- Si les intentions communiquées lors des entretiens sont réalisées, la plupart des communes dépasseront le plafond du PLH :
- **10 communes dépasseraient les plafonds du PLH**
- **Une commune atteindrait son plafond du PLH**
- **2 communes auraient une production de logements en deçà de leur plafond du PLH**

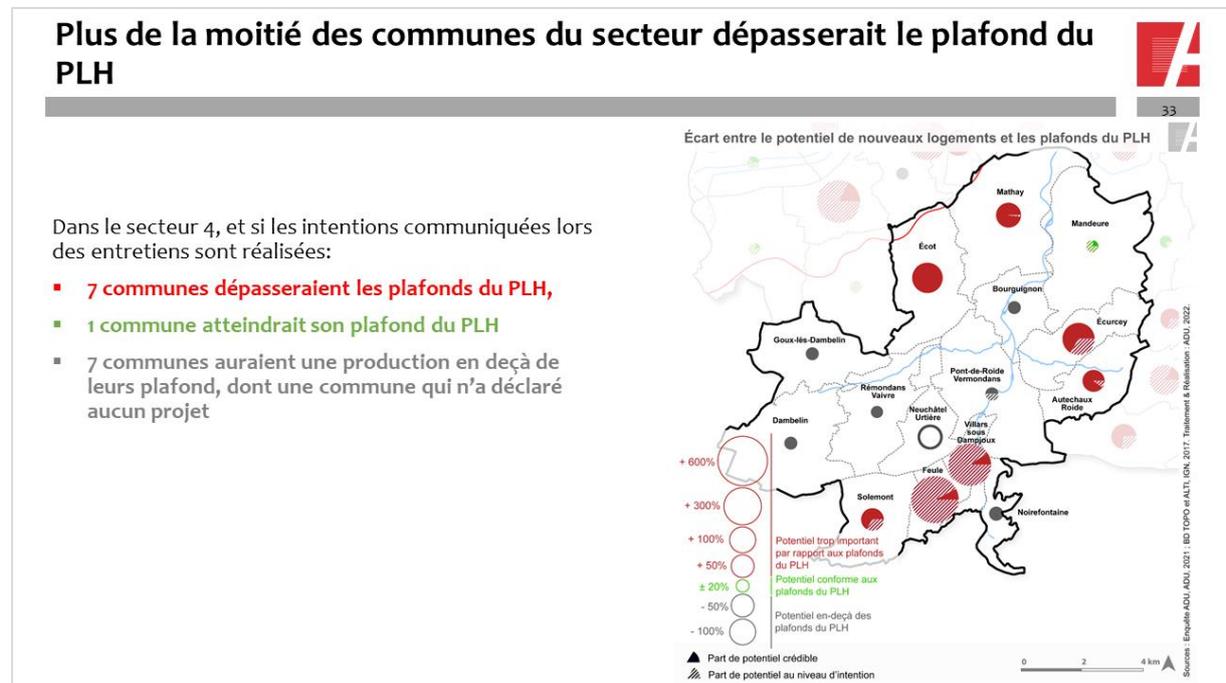
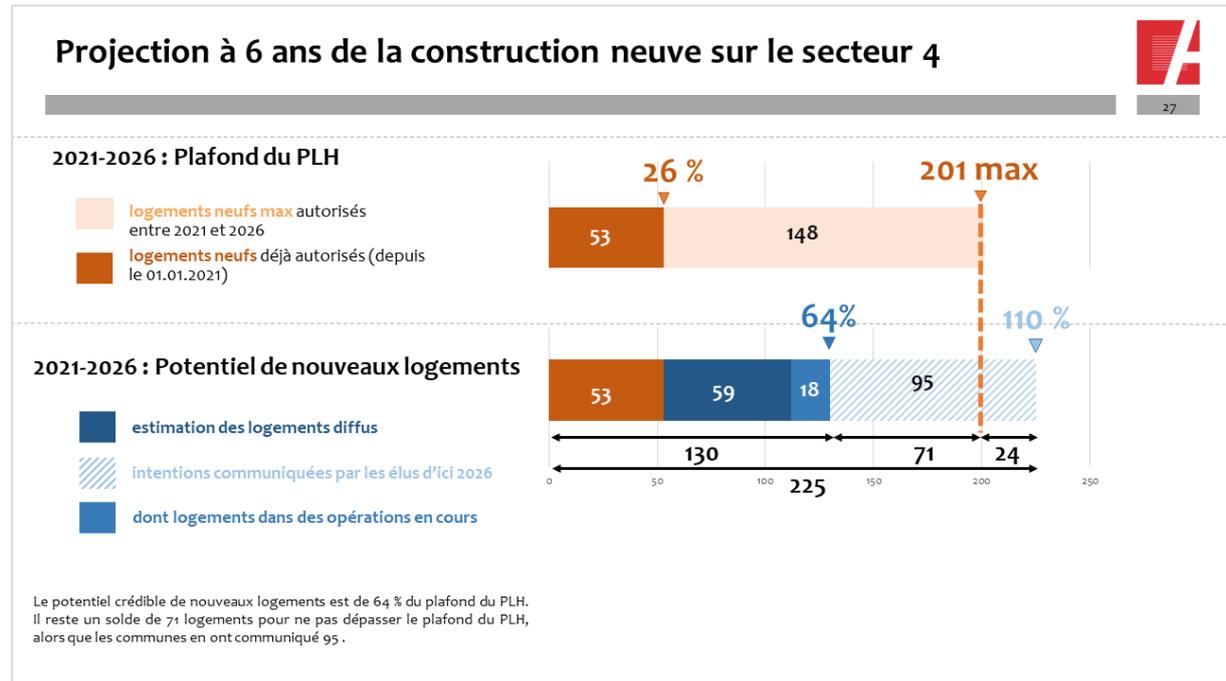
Écart entre le potentiel de nouveaux logements et les plafonds du PLH



Sources : Enquête ADU, ADU 2021 ; BD TOPO de l'IGN, 2017 ; Traitement & Réalisation : ADU, 2022.



Secteur 4 :



Secteur 5 :

