

Dossier thématique
HABITAT :
Livre blanc du PLH

- dans le cadre de la convention d'étude
de prospective et planification en vue de
définir un projet d'affermissement pour le DUP -



AGENCE D'URBANISME
ET DE DEVELOPPEMENT
du Pays de Montbéliard

N° inventaire : 265

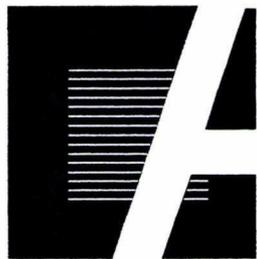
Cote : H 93 014

Habitat

s o m m a i r e

<i>Quelques données clés pour comprendre la problématique de l'habitat sur le DUPM</i>	1
<i>Les enjeux de l'habitat en 1995</i>	35
<i>Un rappel des procédures et dispositifs liés au logement</i>	49
<i>Quelques éléments de perspectives en matière de logements pour le Pays de Montbéliard</i>	

Sept
1995



AGENCE D'URBANISME
ET DE DÉVELOPPEMENT

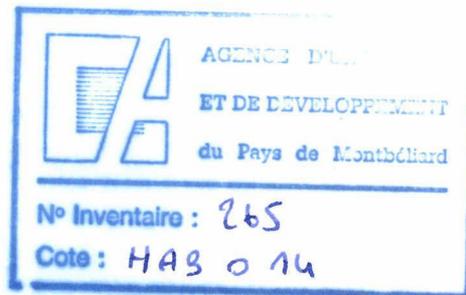
Les logements sont des composantes essentielles de la réflexion concernant le schéma directeur et le projet d'agglomération. Leur nombre, leur nature et leur localisation ne sont pas sans liens avec une politique sociale, démographique et urbaine (transports et déplacements, organisation générale du territoire, intégration dans l'espace, etc...).

Or, parallèlement à l'élaboration du schéma directeur, la collectivité a engagé une démarche de réflexion concernant les logements dans le Pays de Montbéliard. Cette dernière est contractualisée dans le cadre du Programme Local de l'Habitat.

Il semble que les enjeux d'un tel programme soient difficilement dissociables d'une politique de développement globale et stratégique à long terme.

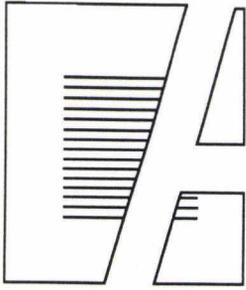
Aussi, le livre blanc du P.L.H.¹ constitue en lui-même le dossier thématique «logement» du projet d'agglomération.

Cependant, dans le cadre du Schéma Directeur, il est indispensable de réaliser un exercice prospectif concernant la démographie et les besoins en logements (nature/nombre) afin de définir une répartition cohérente des résidents sur le territoire en fonction des principes d'organisation retenus.

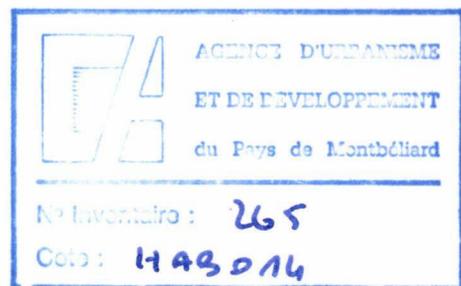


¹ Le livre blanc du PLH :

Il s'agit d'un document préparatoire qui doit permettre aux partenaires de convenir des enjeux de l'habitat et des réflexions complémentaires qui devront être menées pour définir une politique adaptée à la problématique du DUPM.



**QUELQUES ÉLÉMENTS DE PROSPECTIVE
EN MATIÈRE DE LOGEMENTS
POUR LE PAYS DE MONTBÉLIARD**



- Durant dix ans, le Pays de Montbéliard a connu une mutation économique sans précédent dans son histoire, dont on retient volontiers les aspects les plus négatifs :

- Pertes massives des emplois dans l'automobile
- Baisse considérable de la population
- Crise du logement qualitative et quantitative jusqu'en 89-90.

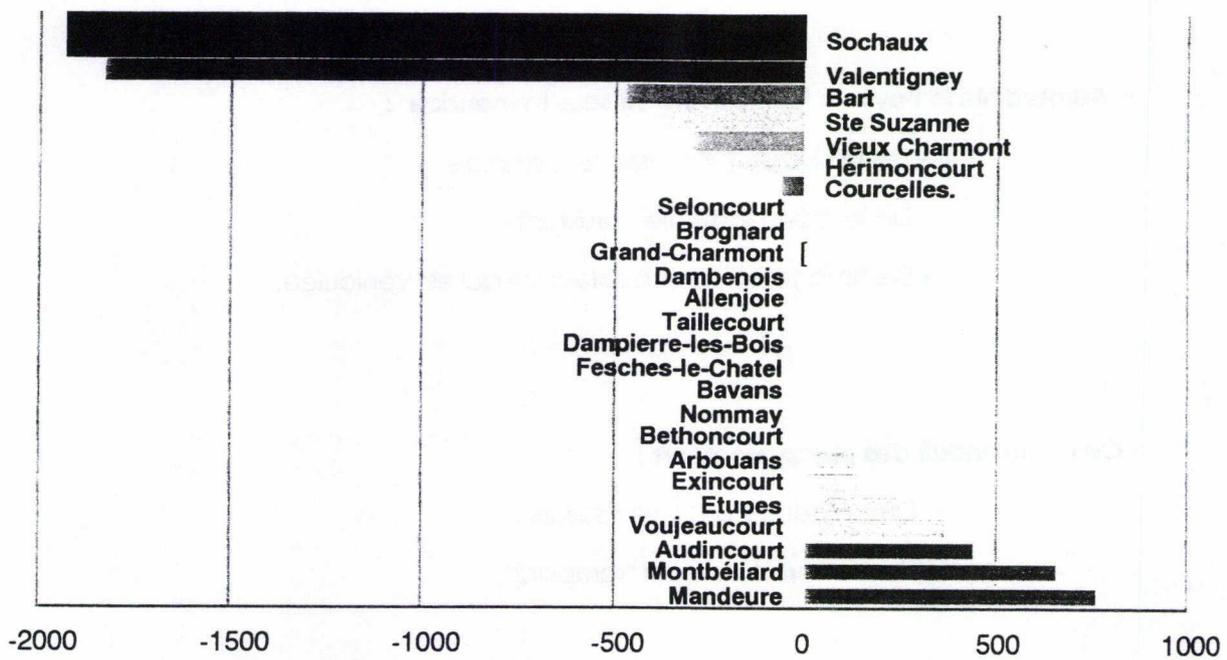
- Aujourd'hui le Pays de Montbéliard vit sous la menace :

- De nouvelles suppressions d'emplois
- De la mono-industrie persistante
- De l'image souvent déplorable qui est véhiculée.

- Ce climat induit des comportements :

- De prudence des investisseurs
- De désinvestissement "rampant".

**Variations d'emplois
1982 - 1990**



L'analyse d'indicateurs "fins" ou de tendances à long terme, permettent de relativiser, voire de nuancer fortement ces raccourcis, et de mettre en évidence les éléments sur lesquels il est possible d'influer positivement.

- Le solde d'emplois de 1982 à 1990 est certes de - 4000, mais...

Les communes ayant connu une restructuration industrielle ont perdu 7000 emplois, tandis que les autres communes ont vu se créer 3000 emplois.

- La population a baissé en 15 ans de 15 000 personnes, mais le nombre des résidences principales a légèrement augmenté

Le nombre de résidences principales est passé de 41 045 en 1975, à 43 902 en 1990, soit une progression de 2857.

A noter que de 82 à 90 (période la plus défavorable pour le logement leur nombre est resté quasiment stable).

- Le pourcentage de logements vacants dans le DUPM a été ramené en dessous de la moyenne régionale au recensement de 1990.

Malgré de grosses difficultés conjoncturelles, le Pays de Montbéliard a bien résisté, puisque la moyenne régionale de logements vacants était de 6,7% et celle du DUPM de 6,6%.

- Les pertes de population sont le fait des jeunes qui cherchent des emplois ailleurs, et des immigrés dans le cadre du retour au pays d'origine.

Les migrations définitives affectant le DUPM depuis les deux derniers recensements, se sont traduites par des soldes migratoires fortement négatifs, - 16 000 entre 75 et 82 et - 19 000 entre 82 et 90.

Pour la période 82-90, il faut tenir compte du nombre d'immigrés, 5810 au total, qui sont repartis dans le cadre de l'aide au retours dans leur pays d'origine dans les années 85-86.

Il faut aussi tenir compte de l'absence jusqu'à une période très récente, de formations universitaires offertes dans le Pays de Montbéliard incitant les jeunes à partir.

Aujourd'hui un plan de développement universitaire ambitieux est engagé.

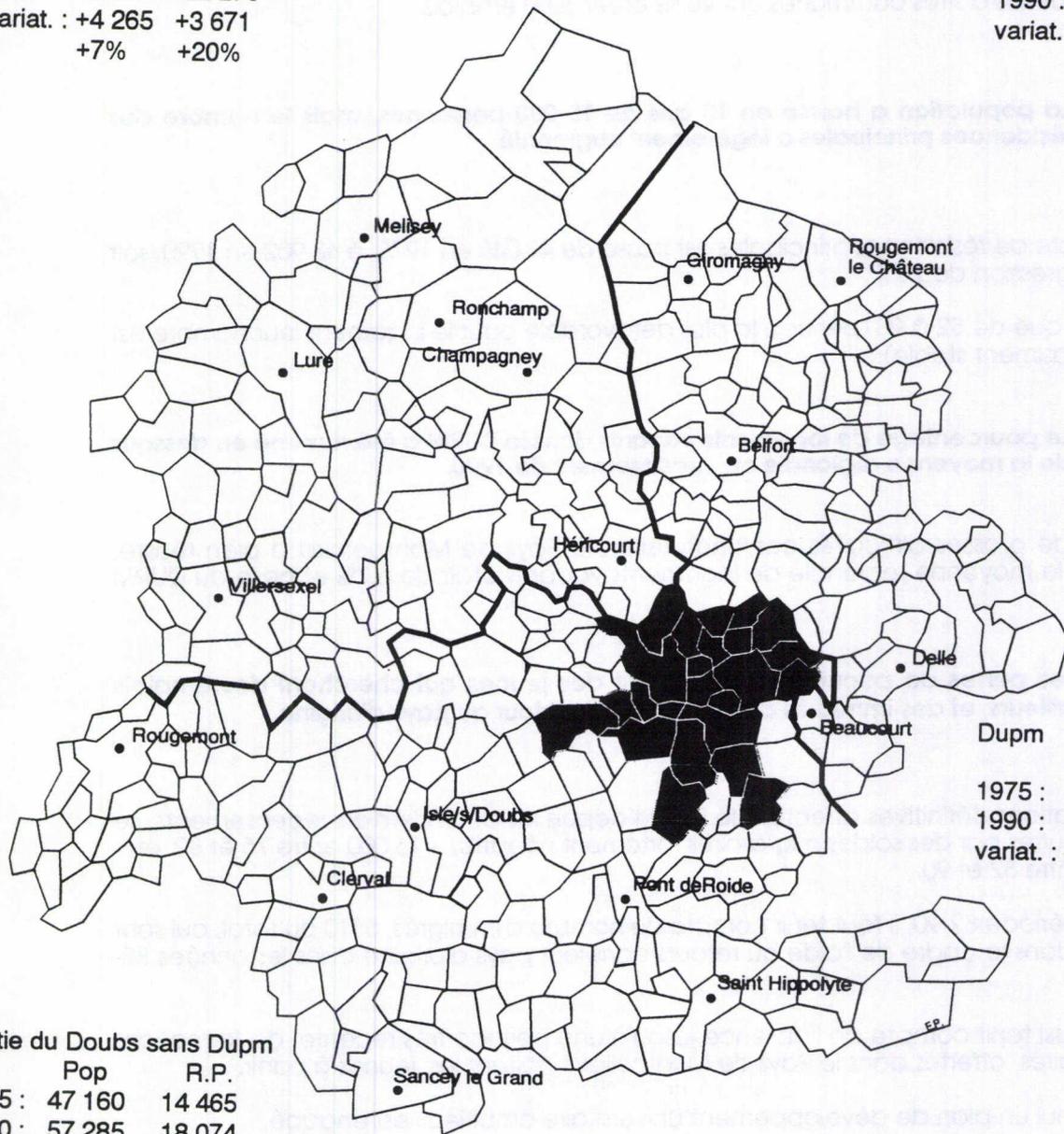
Population totale en 1975 et 1990 .

Partie de Haute-Saône

	Pop	R.P.
1975 :	58 067	18 607
1990 :	62 332	22 278
variat. :	+4 265	+3 671
	+7%	+20%

Territoire de Belfort

	Pop	R.P.
1975 :	128 125	42 119
1990 :	134 097	50 354
variat. :	+5 972	+8 235
	+5%	+20%



Dupm

	Pop	R.P.
1975 :	135 861	41 045
1990 :	120 787	43 902
variat. :	-15 074	+2 857
	-11%	+7%

Partie du Doubs sans Dupm

	Pop	R.P.
1975 :	47 160	14 465
1990 :	57 285	18 074
variat. :	+10 125	+3 609
	+22%	+25%

Bassin Nord Franche-Comté

	Pop	R.P.
1975 :	369 213	116 336
1990 :	374 501	134 608
variat. :	+5 288	+18 372
	+1,4%	+15,8%

- En revanche, le bassin d'emplois du DUPM, a plutôt gagné des habitants

Le Bassin élargi, étendu au Nord Franche-Comté dans son ensemble, a gagné 5288 habitants de 1975 à 1990

Les ménages y ont fortement progressé, (+ 15,8 %).

Cela se traduit par **18 372** résidences principales supplémentaires.

Pour la partie Doubs, (hors DUPM), qui est l'essentiel du vrai bassin d'emploi, la progression d'habitants est de 22 %, tandis qu'il faut 25 % de résidences principales supplémentaires (**+ 3609**).

- Le DUPM connaît le phénomène de périurbanisation, qui amplifie l'effet des pertes d'emplois.

Une partie des migrants quitte le DUPM, pour s'installer seulement à 10 ou 15 km plus loin en zone périurbaine, pour des raisons qui ne sont pas liées avec l'emploi.

- Sur les 21 500 migrants quotidiens qui viennent travailler dans le DUPM, 15 % habitaient le DUPM en 1982, soit 3176 personnes.

1856 sont restés dans le Doubs

644 sont partis en Haute-Saône

632 sont partis dans le Territoire de Belfort

16 sont partis en Alsace

28 sont partis ailleurs.

Ces personnes se déplacent donc tous les jours, mais ne résident plus dans le DUPM.

- Le nombre des migrants quotidiens qui entrent sur le territoire districale pour venir y travailler, et qui le quittent le soir, a augmenté de 1471 personnes de 1982 à 1990.

Si on rapporte ce chiffre au nombre moyen de personne par ménage, c'est-à-dire environ 2,7 ce sont près de 4000 personnes que le Pays de Montbéliard a perdu sur 1982.

Si on considère le DUPM en faisant abstraction de SOCHAUX dans les dénombrements, la progression de nombre de migrants quotidien, par rapport à 1982 est de près de **2000** personnes.

La démonstration qui précède établit que les pertes d'emplois n'expliquent pas à elles seules la baisse de population.

Elle montre que certains événements ont moins de risque de se renouveler, comme le départ massif d'immigrés.

Elle montre qu'une certaine désaffection du Pays de Montbéliard, a suscité des réactions des partenaires locaux et que les conditions sont réunies pour que celle-ci soit enrayées.

L'offre résidentielle, dans son sens le plus large, c'est-à-dire le logement, au sens de produit, (en particulier en ce qui concerne l'accèsion à la propriété) mais également l'ensemble des services, et surtout l'environnement, conditionnent le choix des ménages dans leur choix d'implantation.

Cette offre n'a pas jusqu'ici été en mesure de retenir les habitants dans le DUPM. Ce phénomène n'affecte pas le DUPM uniquement. La périurbanisation touche la plupart des agglomérations françaises.

Cette tendance va-t-elle se poursuivre ?

Quels sont les moyens pour la freiner, voire la supprimer ?

**TROIS HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUES
PEUVENT ÊTRE CONSIDÉRÉES À PARTIR
DES PROJECTIONS DE L'INSEE.**

- hypothèse optimiste (migrations nulles) :

130 000 habitants en 2000
138 500 habitants en 2010

- hypothèse pessimiste (poursuite des tendances)
2000 départs annuels par migration définitives

110 000 habitants en 2000
99 000 habitants en 2010

aucune de ces deux hypothèses ne peut être retenue :

- La première serait une inversion radicale de la tendance actuelle, possible dans une conjoncture économique et résidentielle particulièrement favorable.
- La seconde consisterait à poursuivre la dépression d'emplois et de population au même rythme que dans les années 80.

- hypothèse médiane : (migrations contenues)

121 000 habitants en 2000
119 000 habitants en 2010

Cette hypothèse intègre une poursuite relative des tendances migratoires passées, en considérant toutefois que les années de très fort déficit qu'a connu le Pays de Montbéliard (retour massif au pays d'immigrés, départ de jeunes en quête d'emploi...) ne se reproduiront plus avec la même ampleur. Le déficit migratoire passerait dans cette hypothèse à - 800 personnes par an, au lieu de 2000.

Cette hypothèse est un objectif à atteindre, qui est à la portée du Pays de Montbéliard, si la mobilisation des acteurs socio-économiques est réelle.

Mais elle reste un objectif, et non un acquis définitif.

Pourquoi cette hypothèse est-elle crédible ?

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

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

Avec le développement du pôle universitaire, le Pays de Montbéliard offre à ses jeunes des formations très spécialisées, dans le domaine des technologies et du tertiaire, adaptées au marché du travail actuel, ce qui n'était pas le cas auparavant.

On peut estimer le *potentiel d'étudiants à l'horizon de l'an 2000 à 2 000 étudiants, et à 4 000 à l'horizon 2010.*

Par ailleurs, l'université génère des emplois induits en nombre significatif.

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

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

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

Cette population dans la tranche d'âge 20-25 ans génère des ménages, soit originaires de la région qui ne partiront pas ailleurs, soit extérieurs qui viendront s'implanter dans le Pays de Montbéliard.

L'enjeu du Pays de Montbéliard consiste à fixer cette population sur place.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Des études faites antérieurement nous ont montré que les retraités, et préretraités restent sur le Pays de Montbéliard, même s'ils ne sont pas directement originaires de la région.

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

29,66 % des emplois étaient occupés par des personnes venant de l'extérieur en 1982, contre 33,37 % en 1990, soit en valeur absolue un accroissement de 1500 personnes. Le "manque à gagner" est de près de 4 000 personnes, si on extrapole ce chiffre par rapport aux personnes des ménages, sans compter les emplois induits générés.

Ce déficit ne doit rien à la perte d'emplois, mais aux capacités insuffisantes du Pays de Montbéliard à capter des résidents. La qualité urbaine, les conditions résidentielles, et notamment le logement, en sont bien évidemment des causes essentielles sans doute parmi d'autres, toujours complexes à élucider.

Des efforts considérables ont été faits en matière d'attractivité urbaine, par des aménagements urbains, le Pays de Montbéliard a déjà fortement changé de visage.

Plus de 100 Millions de Francs par an ont été consacrés durant les trois dernières années dans les quartiers sensibles.

La plupart des centres ville font l'objet de requalifications importantes.

Un très gros projet est prévu sur le centre ville de Montbéliard, ainsi que sur le quartier des portes du Jura.

Garder 120 000 habitants pour le Pays de Montbéliard est un objectif à "portée de main".

C'est un objectif rassembleur, clair, qui permet de monter des scénarii de développement et notamment de développement urbain.

Nous allons donc examiner quelles seront les incidences en matière de logement.

Pour évaluer les besoins en logements, il est nécessaire de prendre en compte non seulement les éléments liés aux évolutions démographiques et économiques mais aussi la composition du parc de logements et son évolution progressive :

- **l'accroissement démographique du DUPM**

- **la décohabitation des ménages se poursuivra encore pendant quelques années**

Elle implique des besoins supplémentaires en logements par la création de nouveaux ménages :

la baisse de la taille des ménages devrait se poursuivre encore pendant quelques années pour se stabiliser à 1% de nouveaux ménages créés chaque année.

- **la disparition de logements implique un nécessaire renouvellement du parc de logements**

Chaque année, une partie des résidences principales disparaissent par désaffectation, démolition ou changement d'usage. Le renouvellement de ces logements est évalué à 1% des résidences principales en Franche-Comté (*Source : le Livre blanc de l'habitat en Franche-Comté*) dans la mesure où le parc de logements est ancien.

Dans le DUPM, le parc est plus récent , on a donc retenu un taux de renouvellement du parc de 0,7% des résidences principales.

- **la vacance tend à diminuer dans le DUPM**

Les éléments présentés ci-dessus permettent d'identifier les besoins en logements occupés, auxquels il convient d'ajouter un volant de logements vacants.

Cette baisse de la vacance depuis 1982 se poursuit grâce à l'action engagée dans le parc privé (OPAH 1993-95...) et dans le parc public (400 logements HLM vacants restent à démolir d'ici la fin du Contrat de Ville et 600 autres seront remis sur le marché après travaux).

évolution annuelle moyenne en nombre de logements supplémentaires

	variation démographique		décohabitation		disparition du parc		volant de vacants		total de logements	
	en %	nombre	en %	nombre	en %	nombre	en %	nombre	en %	nombre
1975/82	-0,45%	-185	1,37%	561	0,45%	186	8,10%	46	1,48%	607
1982/1990	-1,07%	-468	1,14%	496	0,91%	399	6,60%	28	1,04%	456
1990/1995	-0,50%	-220	1,00%	439	0,70%	307	6,00%	32	1,27%	558
1995/2000	-0,40%	-171	1,00%	450	0,70%	326	6,00%	36	1,38%	641
2000/2005	-0,30%	-126	1,00%	464	0,70%	347	6,00%	41	1,48%	726
2005/2010	-0,20%	-83	1,00%	481	0,70%	371	6,00%	46	1,59%	815

L'hypothèse démographique retenue pour ces calculs tient compte d'une minoration par rapport à l'objectifs 120 000 habitants.

En fait, les chiffres s'appuient sur une hypothèse à 115 000 en 2000 et 112 000 en 2010.

Des besoins pour QUELS TYPES DE LOGEMENTS ?

Un des enjeux de la politique de l'habitat est la nécessaire diversification du parc de logements.

C'est pourquoi, les besoins en logements évalués de manière quantitative doivent aussi être exprimés de manière qualitative.

Dans le Livre blanc de l'Habitat en Franche-Comté, les besoins "normatifs" et "solvables" définis à l'échelle de chaque département de la Région sont répartis par type de logement en :

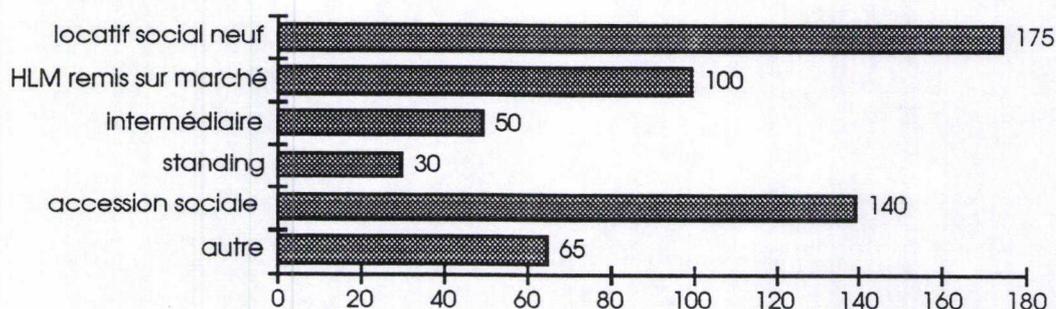
- . locatif social
- . accession sociale
- . autre.

**besoins normatifs et solvables :*

les besoins normatifs en logements sont calculés en tenant compte de l'accroissement démographique, de la baisse de la taille des ménages, du renouvellement du parc de logements.

les besoins solvables sont définis en intégrant la solvabilité des ménages (fichier CAREME qui analyse les catégories socioprofessionnelles et les taux d'activité, les niveaux de revenus, les seuils d'accès au locatif ou à l'accession).

En s'appuyant sur cette répartition et en l'adaptant aux spécificités du Pays de Montbéliard, on établit **une typologie des besoins en logements** (560 logements par an entre 1990 et 1995), que l'on précise en s'appuyant sur la connaissance du marché local :



PROSPECTIVE EN MATIÈRE D'EMPLOIS

Aujourd'hui, le Pays de Montbéliard compte 63 600 emplois
qui se décomposent comme suit (évaluation) :

- 54 700 emplois de salariés privés,
dont 39 000 emplois secondaires (30 000 dépendent de l'automobile) ,
et 15 700 emplois tertiaires

- 6 400 emplois publics

- 2 500 emplois de professions libérales et artisanales.

CE QUI PEUT ÉVOLUER

De nouvelles pertes d'emplois prévisibles dans l'automobile

La réduction d'effectifs dans le groupe PSA et ses sous-traitants, pourrait être estimée entre 5 000 emplois voire davantage dans une hypothèse plus radicale, allant jusqu'à 7 000 ou même 10 000.

Ces emplois perdus seront-ils compensés ?

Cette compensation peut venir de plusieurs facteurs :

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

L'économie du Pays de Montbéliard restera industrielle

Il serait illusoire d'attendre une substitution des emplois perdus par une montée fulgurante du tertiaire. La vocation du Pays de Montbéliard est celle d'un pôle d'excellence industriel, qui loin de connaître les difficultés de la sidérurgie et du charbon peut assumer sa propre diversification en s'appuyant sur ses ressources endogènes.

Le tertiaire

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

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

Hypothèses sur le nombre des emplois en 2000 et 2010

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

**58 000 à 61 000 emplois en l'an 2000 (dont 3 000 tertiaires)
61 000 à 64 000 emplois en 2010 (dont 6 000 tertiaires).**



LIVRE BLANC DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT



Octobre 1995



AGENCE D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT du Pays de Montbéliard - Association loi 1901 - APE 7702
Siège Social : 4 Cour du Château - BP 407 - 25208 Montbéliard - Tél. 81 94 52 13 - Télécopie 81 95 46 23

Le Livre Blanc est un document préparatoire du PLH. Il définit les enjeux de l'habitat et préfigure la réflexion qui sera menée en concertation avec l'ensemble des partenaires, pour mettre en place la nouvelle politique de l'habitat du DUPM.

Il se compose de :

- quelques données clés pour comprendre la problématique de l'habitat sur le DUPM* *P. 1*
- les enjeux de l'habitat en 1995* *P. 35*
- un rappel des procédures et dispositifs liés au logement* *P. 49*



QUELQUES DONNEES A RETENIR POUR ABORDER LA QUESTION DU LOGEMENT

La connaissance d'une réalité urbaine et sociale passe inévitablement par le recueil d'indicateurs.

Pourtant, la surabondance de chiffres nuit souvent à l'analyse d'une situation.

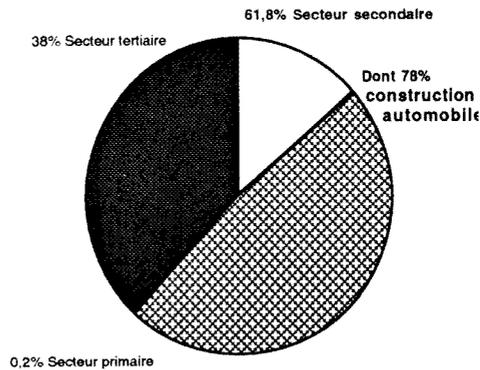
Vous trouverez dans les tableaux suivant les données qu'il faut connaître pour comprendre la problématique du logement dans le Pays de Montbéliard.

**COMMENT L'HISTOIRE INDUSTRIELLE DU PAYS
DE MONTBELIARD A FORGE UNE
AGGLOMERATION ORIGINALE ...**

UN CARACTÈRE INDUSTRIEL

Le pays de Montbéliard est le premier bassin industriel de la région.

INSEE-RGP



19 987 personnes travaillent chez Peugeot en 1994.

Les sous-traitants de Peugeot emploient *9 595* personnes dans le bassin d'emploi.

Peugeot (DRHS)

En 1990, *48,5 %* des actifs sont des ouvriers (qualifiés et non qualifiés).

Fichier CCI

INSEE-RGP

D'importants besoins de main-d'oeuvre, notamment issue de l'immigration :

16 852 personnes d'origine étrangère, appelées dans les années 60 pour travailler dans l'industrie automobile, vivent dans le district en 1990.

INSEE

Une part importante des logements destinée, initialement, à la population ouvrière :

INSEE

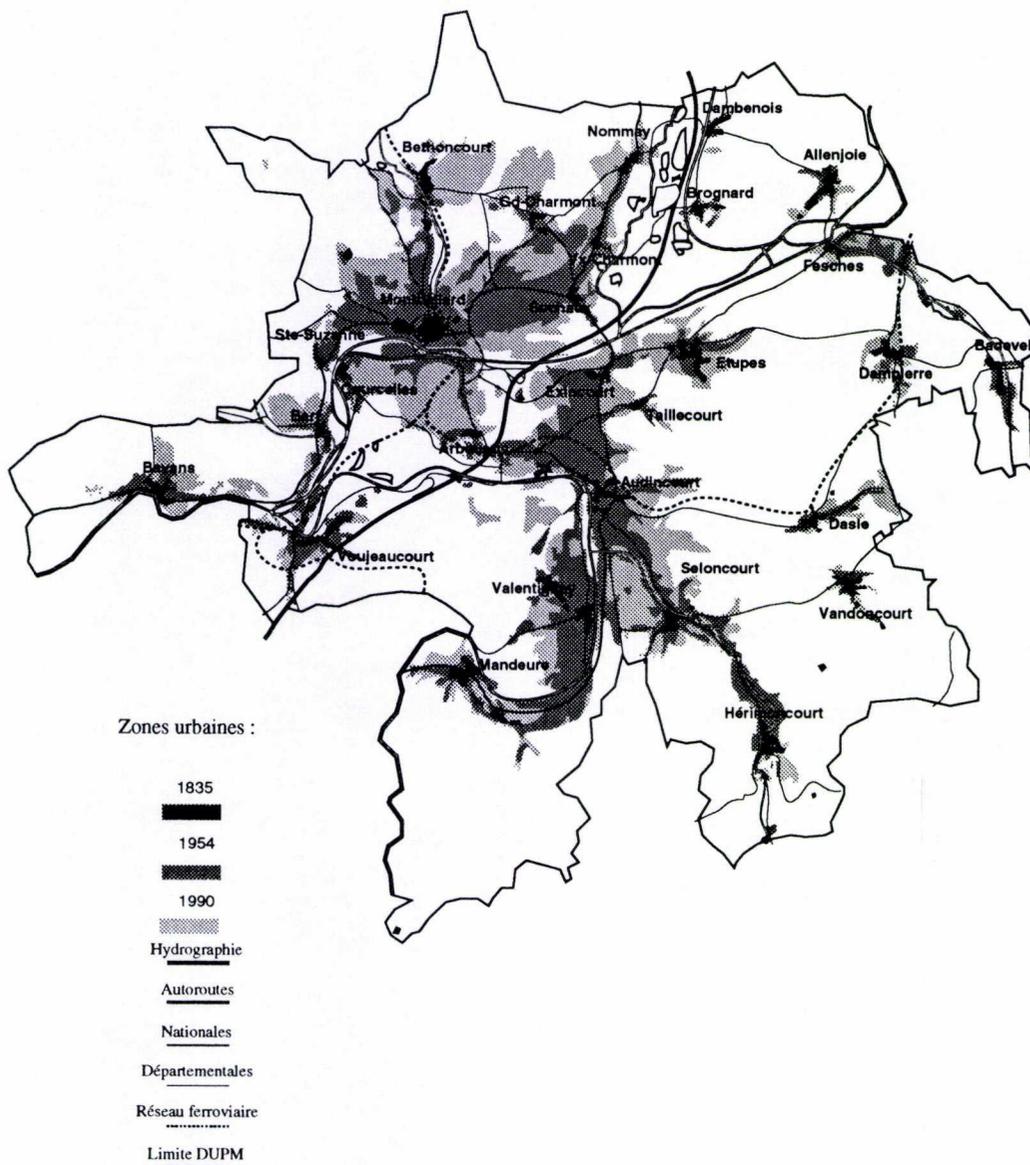
1/3 des résidences principales appartiennent au parc locatif social.

AMAT

1 200 chambres pour les travailleurs temporaires sont proposées sur le DUPM en 1993 dans les foyers AMAT.

De nombreuses cités ouvrières liées aux entreprises existent sur le district.

UNE URBANISATION ÉCLATÉE



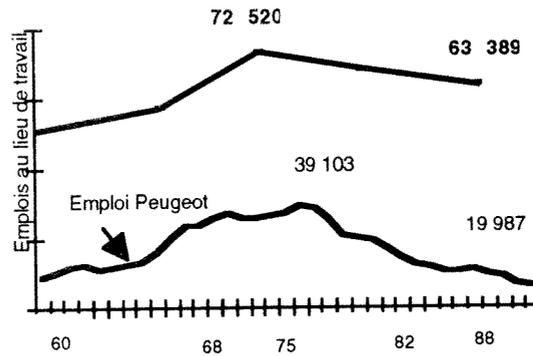
Le Pays de Montbéliard se présente comme une agglomération originale fondée sur une structure polycentrique issue de l'implantation des industries automobiles et horlogères le long des vallées du Pays de Montbéliard au cours du 18^e siècle. Cette organisation en petits centres dispersés donne un tissu lâche où zones urbanisées et espaces libres s'entremêlent sans attribution particulière. Le Pays de Montbéliard n'offre pas véritablement le visage d'une agglomération classique, son urbanisation discontinue dans l'espace ne donnant pas un sentiment d'unité et d'appartenance à une globalité.

**COMMENT L'AFFLUX MASSIF DE POPULATION
S'EST INTERROMPU A PARTIR DES ANNEES 80...**

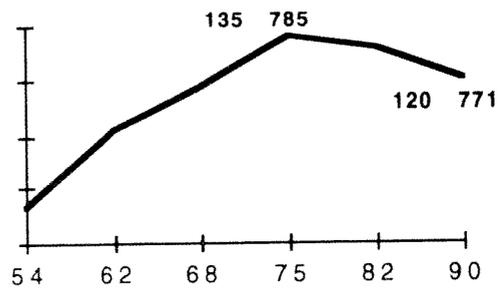
LA RUPTURE D'UNE LOGIQUE DE DÉVELOPPEMENT

INSEE-RGP

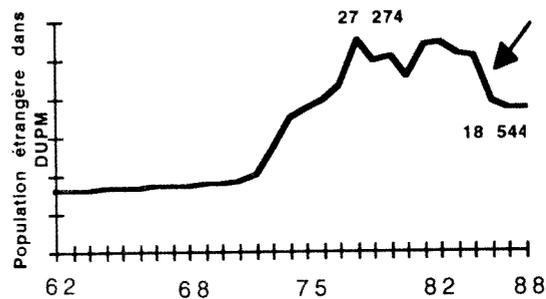
La chute des emplois vers la fin des années 70 :



Après un doublement de la population dans la période d'après-guerre, le nombre d'habitants décroît :



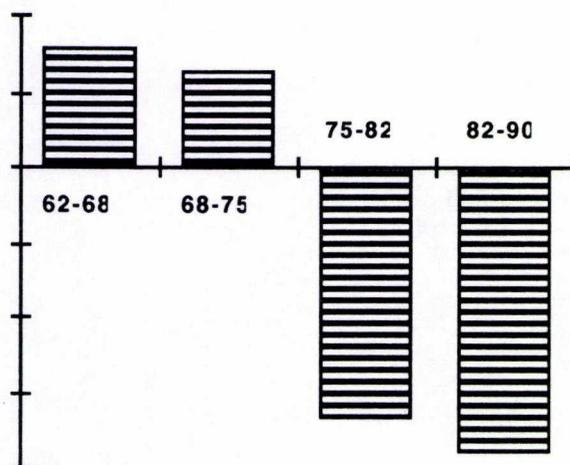
Les mesures favorisant le retour au pays des travailleurs immigrés conduisent au départ de 5000 personnes fin 85 :



Entre 1982 et 1990 le district perd 28 % de sa population étrangère.

UNE PERTE D'ATTRACTIVITÉ

Variation de la population due au solde migratoire



INSEE-RGP

Le DUPM a attiré une population nombreuse pour servir de main-d'oeuvre aux Automobiles Peugeot dans les années 60/70. Cette période d'essor durera jusqu'en 1978, année où l'entreprise connût son effectif le plus fort. La décennie 80 fût celle des suppressions massives d'emplois (20 000 emplois en moins entre 1978 et 1994). La crise de Peugeot et les départs qui y sont liés ne peuvent à eux seuls expliquer la perte de population que le district a subit sur cette période. Le nombre des départs enregistrés entre 1975 et 1990 est nettement plus élevé que le nombre des arrivées entre 1962 et 1975. Le Pays de Montbéliard connaît une perte d'attractivité qui s'est d'ailleurs traduite par un phénomène de péri-urbanisation depuis 1975.

**COMMENT LE DISTRICT URBAIN VOIT UNE
PARTIE DE SA POPULATION ALLER HABITER
A SA PERIPHERIE ...**

UN MOUVEMENT DE PÉRI-URBANISATION

AUD
OBSERVATOIRE

Des migrations domicile-travail croissantes depuis 1975 :

5 700 familles, soit **15 000** personnes, ont quitté le DUPM depuis 1982. Ces départs sont le fait de ménages dont le chef de famille continue à venir travailler dans le district. Le DUPM connaît un phénomène de péri-urbanisation depuis 1975. En effet, les migrations alternantes n'ont cessé d'augmenter depuis cette date. Les migrants représentent aujourd'hui **34 %** des actifs du DUPM contre **24 %** en 1975.

L'exode concerne en priorité les ouvriers :

59 % des migrants sont des ouvriers, ce qui représente un taux supérieur à leur proportion au sein des actifs du DUPM.

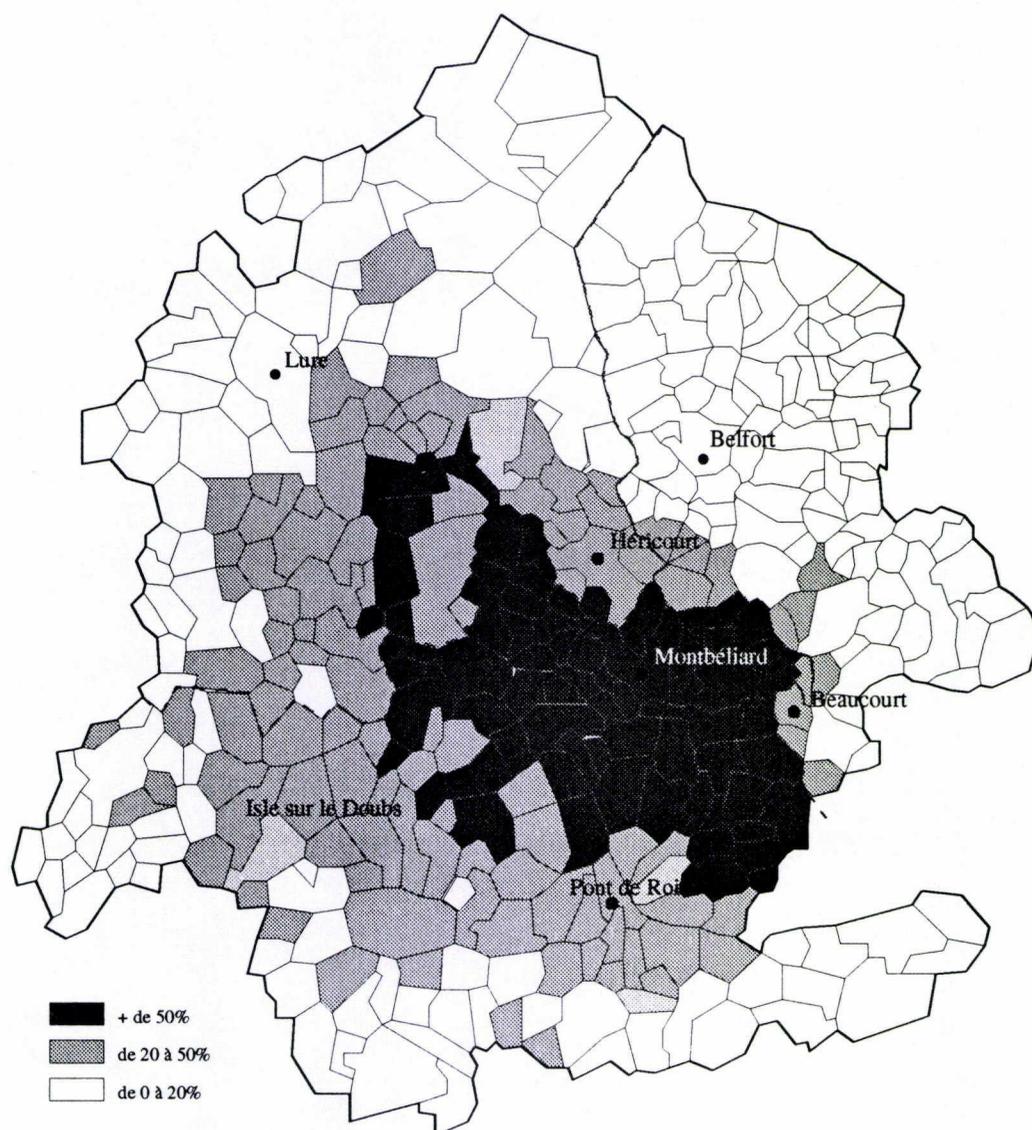
ADIL

L'offre et les prix fonciers en périphérie du District favorisent le départ de la population :

59 lots sont disponibles sur le district en 1992 pour **91** lots dans la zone d'influence du district. L'offre augmente en 1993 pour rattraper le niveau de la périphérie qui commence à diminuer en 1994 (**69** lots disponibles hors DUPM contre **92** en 1993).

Les prix au m² dans le DUPM atteignent **217 F** alors qu'ils sont de **105 F** à l'extérieur du district en 1994.

LE BASSIN DE VIE DU PAYS DE MONTBÉLIARD



AUD
OBSERVATOIRE

Si le Pays de Montbéliard a subi une lourde perte de population ces 20 dernières années, c'est au profit de sa périphérie. Les communes situées en limite du district ont vu leur population augmenter sensiblement sur cette même période. Il se dessine une aire d'influence du Pays de Montbéliard qui compte une population active travaillant à plus de **50 %** dans le district.

L'analyse du marché local dans le cadre du PLH devra permettre de comprendre les raisons qui motivent le départ des habitants du DUPM vers sa périphérie.

**COMMENT L'EVOLUTION DE LA POPULATION
ENTRAINE DE NOUVELLES ATTENTES EN
TERME DE LOGEMENT ...**

MODIFICATION DE LA DEMANDE EN LOGEMENT

INSEE-RGP

L'émergence d'une demande spécifique :

Personnes âgées :

La population des 60 ans et plus a augmenté de **22 %** de 1975 à 1990. Une offre de logements adaptée est nécessaire pour répondre aux besoins spécifiques de cette population.

Etudiants :

Le développement du pôle universitaire s'est traduit par une augmentation de la population étudiante sur le district qui est passée de **604** en 1975 à **1 500** (toutes formations confondues) en 1994.

La mutation de la population active :

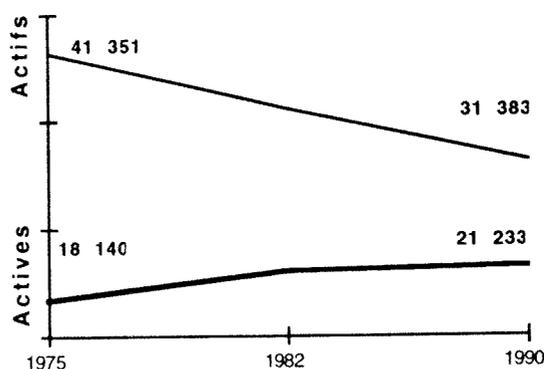
Montée de l'emploi tertiaire :

La part des cadres dans la population active du district a subi une hausse de **22 %** entre 1982 et 1990.

Les emplois de services ont connu une hausse de **26,3 %** depuis 1975.

Or, les logements de standing et logements intermédiaires sont peu représentés dans le parc.

Le taux d'activité féminin passe à 44,4 % en 1990 alors qu'il était de 27,9 % en 1975 :



La diminution de la taille des ménages :

Le nombre de personnes par logement est de **2,70** en 1990 contre **2,96** en 1982. En effet, le taux de décohabitation (personnes qui quittent leur logement pour former un nouveau ménage) a augmenté ces dernières années pour atteindre **1 %**. D'où, une modification de la typologie des logements recherchés qui sont soit plus petits (étudiants) soit de grande taille (divorcés ou séparés).

LE RÔLE SOCIAL ACCRU DU PARC HLM

La fragilité de la population logée en HLM :

De nombreux chômeurs :

La population du parc HLM connaît un taux de chômage supérieur au reste de la population de **12,2 %** (sans l'UFC) avec de fortes variations selon les organismes logeurs (**14 %** dans le parc de la SAFC).

Présence d'une population étrangère importante qui connaît de nombreuses difficultés d'insertion professionnelle et sociale :

24 % des chefs de ménages du parc HLM sont des étrangers.

Plus de la moitié de la population perçoit des aides :

7 831 personnes sont bénéficiaires de l'APL sur le district.

Faiblesse du niveau de revenu :

53 % des locataires du parc HLM ont des ressources inférieures à **60 %** du plafond HLM, en 1994, et sont donc considérés comme démunis d'après la définition de la loi Besson.

L'offre de logements d'insertion est insuffisante :

13 PLA d'Insertion ont été accordés sur le DUPM entre 1990 et 1993.

10 logements (appartenant tous au parc privé) ont fait l'objet d'un Programme Social Thématique de 1990 à 1993 sur le DUPM. Leur nombre est de **72** dans l'ensemble du Doubs.

Il existe peu de logements d'insertion sur le district, aussi c'est le parc HLM qui supporte la demande en logement des personnes très modestes. Cette situation oblige les organismes HLM à adapter leur service en développant un encadrement social, et les conduit à loger plus systématiquement encore les populations en difficulté dans ce parc. Le développement d'une offre très sociale est capitale pour desserrer la pression sur le parc social qui perd sa vocation première de transit pour accueillir des ménages sur une longue durée. Cette nouvelle vocation attribuée au parc social conduit à un marquage de certains quartiers qui dépasse largement le cadre du logement, puisque les habitants connaissent également des problèmes spécifiques face à l'éducation.

ORGANISMES
LOGEURS

SAFC

DRE

CAL

**COMMENT, DEPUIS 10 ANS, L'EFFORT A ETE
CONCENTRE SUR LA REHABILITATION DU
PARC EXISTANT ...**

LA PRIORITÉ DONNÉE À L'AMÉLIORATION

Un effort particulier a été fourni pour la réhabilitation du parc privé et public :

ANAH

600 logements locatifs privés et **355** logements de propriétaires occupants ont fait l'objet d'une amélioration dans les années 80.

DDE

1 345 logements en moyenne ont été réhabilités dans le parc social entre 1981 et 1991, soit **14 802** logements sur la totalité de la période.

DDE

1 400 logements restent à réhabiliter en 1992 dans les quartiers sensibles et **1 500** en diffus dans le parc locatif social.

A l'issue d'une politique de réhabilitation qui s'est traduite par un certain nombre de démolitions, la vacance a été résorbée :

DDE

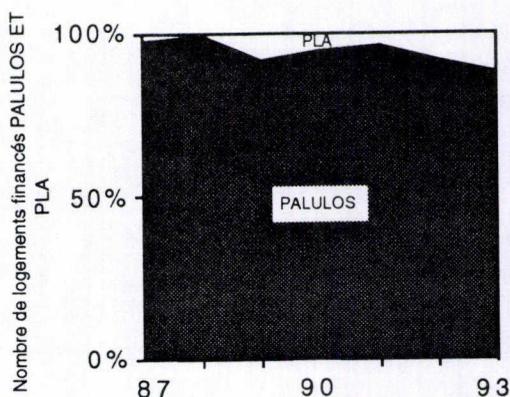
3 590 logements ont été démolis ou transformés sur le parc entre 1982 et 1990.

DDE

La vacance qui représentait **8 %** du parc en 1982, a été réduite à **6,6 %** en 1990.

Un effort particulier a été produit sur le parc social dont la vacance était très élevée au milieu des années 80.

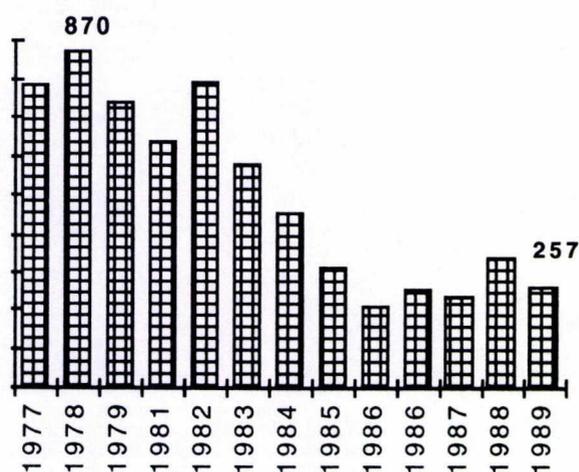
Les financements publics favorisent la réhabilitation, maintenant ainsi la construction neuve à un faible niveau :



LA NÉCESSAIRE RELANCE DE LA CONSTRUCTION

250 nouveaux logements sont construits chaque année depuis 1982, soit **1/3** de la construction des années 70. De 1982 à 1990, le parc (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants) a perdu **320** logements.

Logements autorisés



0,5 % de croissance dans le parc social chaque année grâce à la construction de logements financés en PLA.

La faiblesse de la construction qui a caractérisé le Pays de Montbéliard durant les 15 dernières années pose problème à l'heure actuelle.

Sur le plan du logement, l'évolution de la demande n'a pas été suivie par une offre nouvelle. Le seul renouvellement se traduit par la réhabilitation, qui a porté sur des segments du parc pré-existants. Un réajustement de l'offre est nécessaire pour aboutir à une meilleure satisfaction de la demande, ce qui peut être un moyen envisageable pour ralentir le départ des habitants du district.

Sur le plan urbain, le rythme de construction de la dernière décennie n'a pas permis de faire la liaison entre le tissu ancien et celui de l'urbanisation des années 60. Les deux périodes d'urbanisation ne sont pas liées par des constructions plus récentes qui permettraient de faire la transition entre les différents tissus et de donner un visage plus attrayant à l'agglomération.

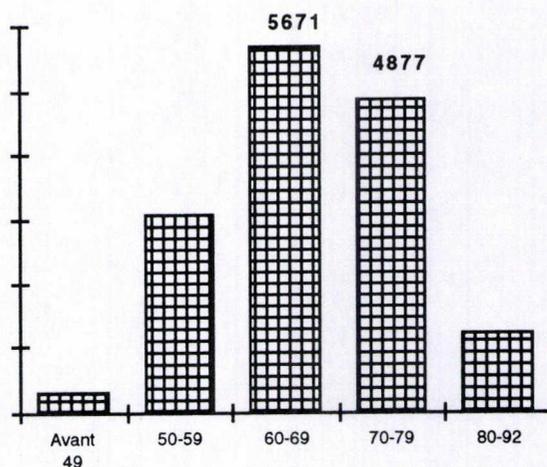
DRE
SICLONE

DDE

**COMMENT LE PARC SOCIAL SE REVELE
AUJOURD'HUI TROP PEU DIVERSIFIE ...**

RIGIDITÉ DU PARC SOCIAL

Un parc construit pour l'essentiel dans les années 60 :



ENQUÊTE
HLM/DRE

Des logements principalement situés dans des immeubles collectifs :

ORGANISMES
LOGEURS

Les logements collectifs représentent **93,5 %** du parc.

Une offre de logements peu diversifiée :

Peu de grands logements :

150 à 200 logements (T5 et T6) sont nécessaires pour satisfaire les besoins identifiés et exprimés.

Peu de logements d'insertion :

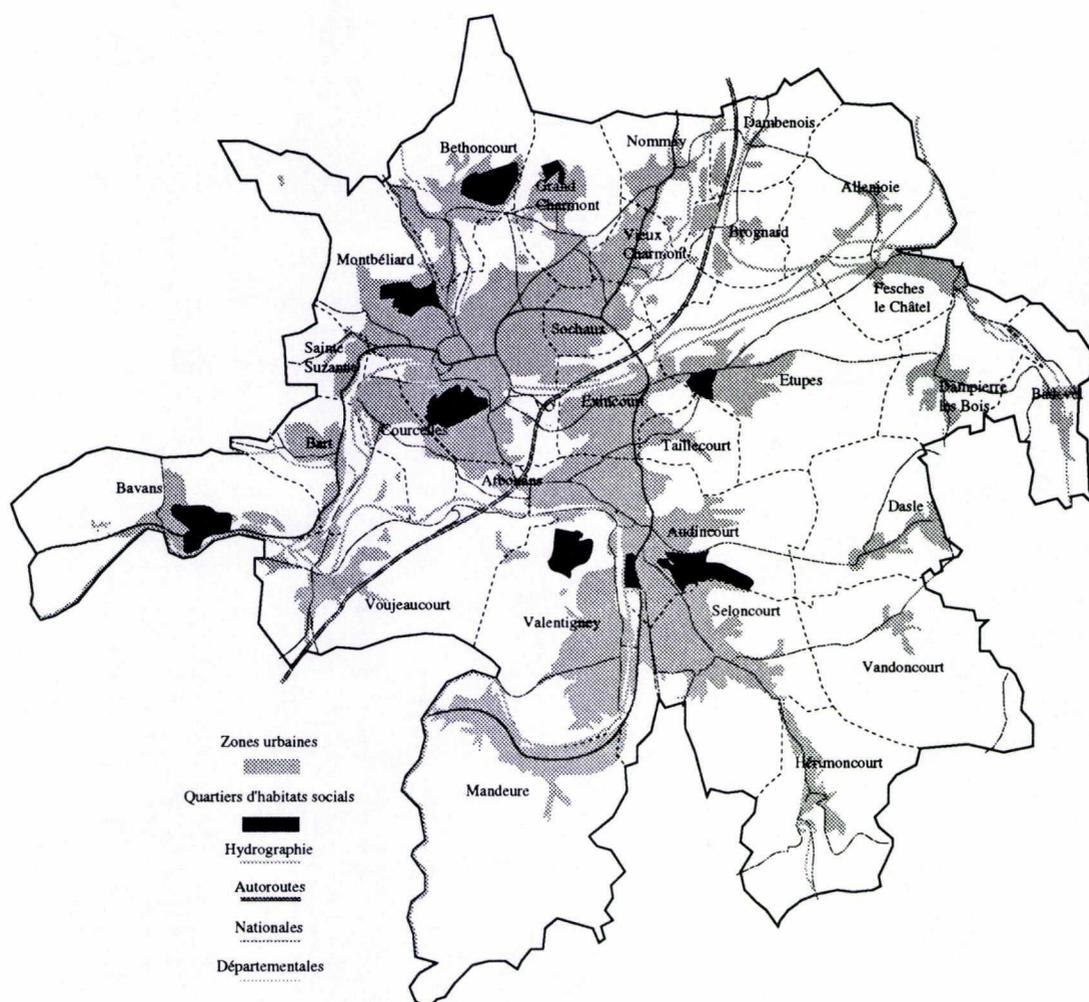
60 % des demandeurs ont des ressources mensuelles inférieures à **5 700 F** par mois et la moitié ont moins de **3 500 F** par mois. Or très peu de logements d'insertion sont proposés sur le district.

CREPAH

DES LOGEMENTS CONCENTRÉS DANS LES GRANDS QUARTIERS

9 000 logements sociaux (60 %) sur les 15 000 du parc, sont situés dans des quartiers d'habitat social. Les 9 quartiers sensibles du DUPM représentent près de 62 % du parc HLM.

ENQUÊTE
HLM/DRE



**COMMENT LES DIFFERENTS TYPES D'HABITAT
SE COMPOSENT DANS L'AGGLOMERATION ...**

LES BOURGS RURAUX ET LES CENTRES ANCIENS

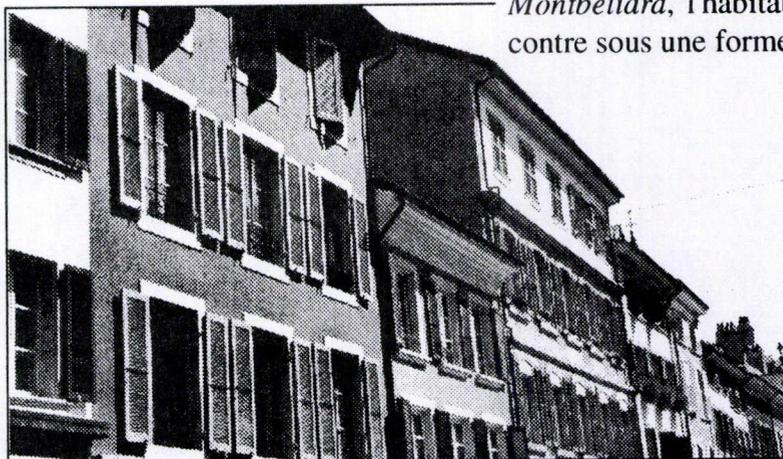
Ce parc compte 28 % des logements construits avant 1948 qui se caractérisent par un niveau de confort inférieur à la moyenne.

A Taillecourt, le parc ancien prend la forme d'un habitat rural "type ferme".



L'habitat ancien constitue le centre de toutes les communes du DUPM, mais il représente parfois plus de 50 % du parc de logements des petites communes rurales comme Fesches le Châtel, Hérimoncourt et Sainte-Suzanne.

A Montbéliard et Audincourt, il constitue 25 % du parc, soit environ 2 500 logements.



Ces noyaux anciens composent des rues étroites et présentent une trame urbaine dense.

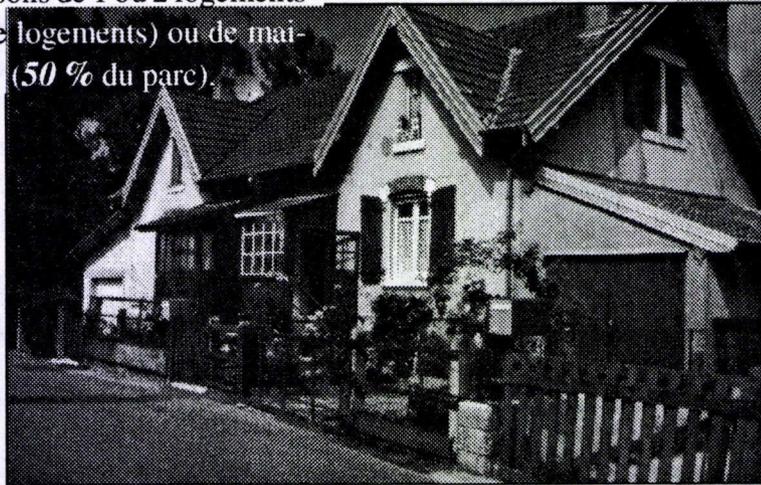
Dans certaines communes plus importantes du DUPM et notamment à Montbéliard, l'habitat ancien se rencontre sous une forme plus urbaine.

LES CITES OUVRIERES

Leur période de construction s'étend de 1885 à 1930 ; il s'agit d'un mode de production de logement particulier (de l'individuel groupé) apparaissant avec la ville industrielle.

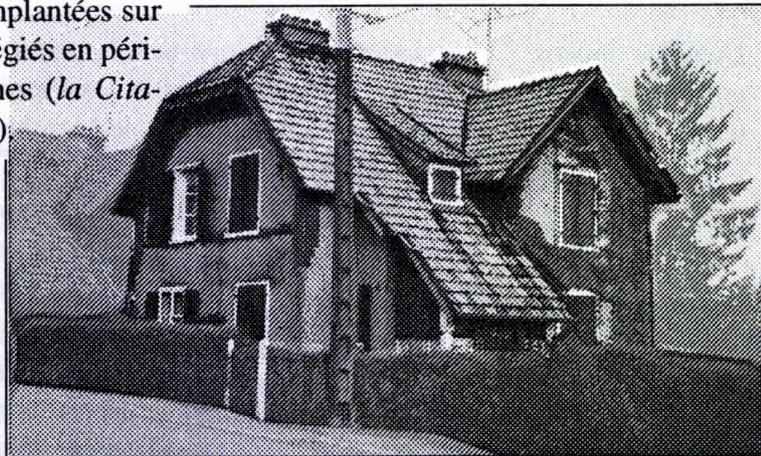
Témoignage d'une époque d'intense développement de l'agglomération, les cités ouvrières constituent aujourd'hui un parc social de fait qui compte plus de 2 000 logements.

Une des nombreuses cités patronales du DUPM située à Valentigney (quartier sous-roche). En général ces cités sont constituées d'un ensemble de maisons de 1 ou 2 logements (25 % du patrimoine en terme de logements) ou de maisons de 4 logements voire 6 ou 8 (50 % du parc).



Elles se trouvent localisées principalement à proximité des implantations industrielles : Audincourt, Valentigney, Fesches le Châtel, Mandeuve...

Parfois elles sont implantées sur des sites plus privilégiés en périphérie des communes (la Citadelle à Montbéliard).



Les cités de la loi Loucheur se distinguent des cités patronales par leur mode de financement essentiellement. Elles représentent 25 % des logements et se composent de casernes en collectif ou en bande et de maisons de ville.

L'URBANISATION RAPIDE DES ANNEES 50 A 70

Cette urbanisation se traduit par la construction de tours et de barres, implantées selon des plans masses bien définis.

53,1 % du parc a été construit entre 1949 et 1974, ce qui se traduit par une prépondérance des logements collectifs dans le Pays de Montbéliard.

51,2 % des résidences principales sont des collectifs, avec une nette sur-représentation des logements de taille moyenne T3/T4 (57,3 %) caractéristique des logements HLM des années 70.

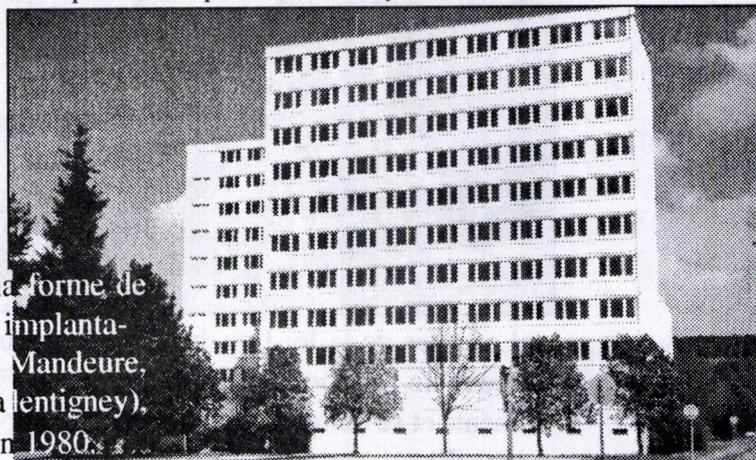
Ces grands ensembles conquièrent de nouveaux espaces, en s'établissant sur les plateaux et les coteaux.



Après guerre, certaines communes ont connu un développement très important avec la construction des grands ensembles HLM: les 2/3 des logements de la commune d'Etupes sont construits en 25 ans (comme à Bethoncourt, Grand-Charmont et Sochaux).

Il s'agit d'un habitat standardisé et uniformisé avec une architecture répétitive. Toutefois ces logements sont équipés de tout le confort et possèdent de grandes qualités spatiales (lumière, espace...) et de fonctionnement.

Dans les années 50, un autre type de logement apparaît sur le district avec la construction de nombreux foyers pour accueillir les travailleurs (célibataires ou temporaires) attirés par les emplois sur le Pays de Montbéliard.



Ces foyers se présentent sous la forme de tours ou de barres, proches des implantations industrielles (comme ici à Mandeure, et aussi Sochaux, Audincourt, Valentigney), ils comptent encore **1 500** lits en 1980.

RECEMMENT, LA CONSTRUCTION DU PAVILLONNAIRE

Les quartiers pavillonnaires occupent beaucoup d'espace et présentent une architecture disparate, constituant un tissu urbain régulier qui rompt avec le tracé des quartiers plus anciens.

Depuis 1975, la part des logements construits en individuel sur le district (55,8 %) dépasse celle des collectifs (44, 1 %).

Le nombre des propriétaires du DUPM a augmenté : 37, 1 % en 1975, ils représentent 48, 4 % en 1990.

Ces nouveaux quartiers (les Portes du Jura à Montbéliard) sont souvent peu reliés avec le reste de la commune.



Certaines petites communes (ici Seloncourt) ont connu un développement récent avec plus de 50 % de leur parc de logements construits entre 1975 et 1990.



Cette évolution se traduit par une construction importante de lotissements : 98, 9 % des résidences principales de Dambenois sont des logements individuels et 83, 5 % sur la commune de Brognard.

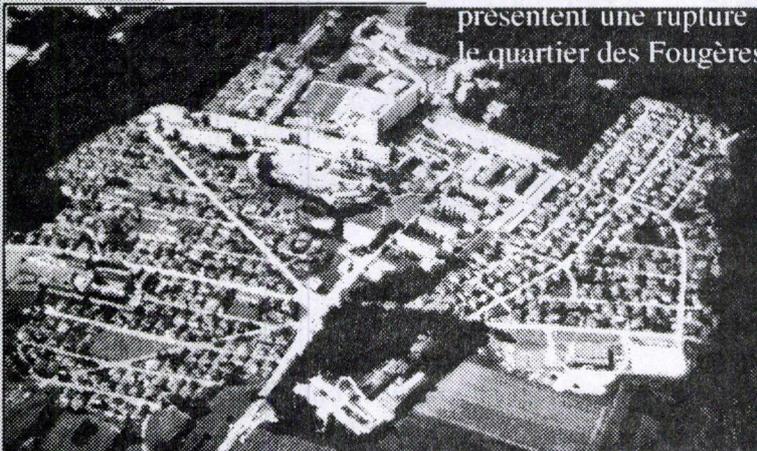
LE TISSU URBAIN : UN ESPACE FRAGMENTE

La configuration du DUPM ne peut se résumer à une vision classique "centre-périphérie", il se présente sous l'aspect de différentes unités spatiales reliées entre elles par des voies : l'industrie et une majeure partie de l'habitat se sont implantées dans les vallées et les grands quartiers d'habitat social sur les coteaux et les plateaux environnants.

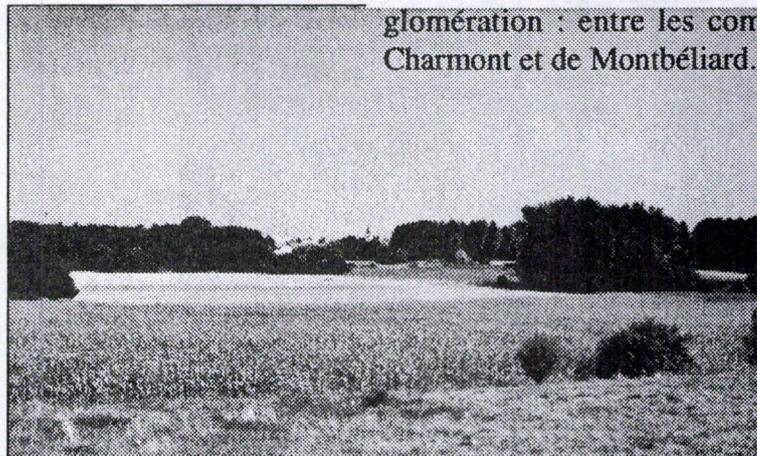
Il n'existe pas de centre fort, ni réellement une structure urbaine du fait du système viaire qui ne compose pas une armature propre à soutenir et développer une urbanisation structurée.

Les différentes phases d'urbanisation du DUPM produisent par leur juxtaposition un espace fragmenté, avec de nombreux interstices qui séparent ou relient les quartiers et les communes entre eux.

Les grands quartiers d'habitat social sont souvent localisés en marge des communes, et présentent une rupture avec l'ancien village : le quartier des Fougères à Grand-Charmont.



Des zones non urbanisées existent en coeur d'agglomération : entre les communes de Grand-Charmont et de Montbéliard.



LE TISSU URBAIN : UNE URBANISATION "INACHEVEE"

Au cours des dernières années, chaque commune a vu son périmètre urbanisé s'agrandir : l'urbanisation s'est faite de moins en moins dense et de moins en moins organisée, créant en périphérie des espaces indéterminés.

Au sein du paysage, il existe des ruptures très identifiées présentant des entrelacs des spécificités urbaines et rurales : il n'y a pas de progression paysagère par la densité ou les formes urbaines, qui permettrait une bonne lisibilité de l'espace.



Le relief (massifs boisés, vallées renfermant des cours d'eau) et les coupures (autoroute, voies ferrées...) contribuent à la constitution des espaces indéterminés.

La ville n'a pas façonné tous les espaces du DUPM (les bois n'ont pas été transformés en parc ou jardin, les bordures d'eau n'ont pas fait l'objet de traitement en quai ou promenade...), ainsi le territoire du district ne présente pas un réel caractère urbain.



LES ENJEUX DE L'HABITAT EN 1995 DANS LE PAYS DE MONTBELIARD

De la programmation des aides à la pierre à l'accompagnement social, du prix des terrains à bâtir à l'intégration des grands quartiers dans le tissu urbain, la question du logement se pose en termes variés.

Néanmoins, il est possible, en s'interrogeant sur les principaux mécanismes du développement social et urbain, de définir les enjeux qui fonderont la politique à venir.

1 - Histoire et habitat dans le Pays de Montbéliard

Un territoire forgé par une forte croissance industrielle

La rupture des années 1980

2 - 1985 : L'émergence d'une politique de l'habitat pour le district urbain du Pays de Montbéliard

L'analyse et les objectifs du premier programme local de l'habitat

- a. L'inadéquation entre une offre de logement touchée par la vacance et les attentes nouvelles des habitants*
- b. Le parc social est particulièrement affecté par la rupture de la croissance industrielle*
- c. La précarisation des ménages et les difficultés d'accès au logement*
- d. L'analyse critique de l'aménagement du territoire districale*

Les apports et les limites

3 - Les enjeux de l'habitat en 1995

L'attractivité

L'intégration

HISTOIRE ET HABITAT DANS LE PAYS DE MONTBELIARD

Définir les enjeux de l'habitat en 1995 exige de bien comprendre les grandes étapes du développement urbain du Pays de Montbéliard et les effets des politiques déjà mises en oeuvre.

UN TERRITOIRE FORGE PAR UNE FORTE CROISSANCE INDUSTRIELLE.

Dès le XIX^e siècle, les multiples usines créées dans le Pays de Montbéliard (Hérimoncourt, Sochaux, Bart, Audincourt,...) constituent autant de foyers de développement urbain. Les villas ou pavillons de cadres et les cités ouvrières installées à proximité des implantations industrielles illustrent les politiques patronales d'accueil d'une main-d'oeuvre issue du milieu rural.

Si les processus de concentration industrielle donnent lieu au vaste Centre de Production de Sochaux, l'histoire a déjà fait du Pays de Montbéliard une agglomération éclatée et très diversement urbanisée. Son coeur, le centre urbain de la ville de Montbéliard, n'a pas l'ampleur d'un classique centre d'agglomération car plusieurs pôles urbains organisent le territoire.

Après la deuxième guerre mondiale, l'industrie a besoin d'une importante main-d'oeuvre qu'il faut loger rapidement. La politique publique du logement social succède aux initiatives patronales. L'urbanisation conquiert des terres agricoles situées sur les hauteurs pour faire naître les grands quartiers d'habitat social. Fruits des nouveaux moyens de production du bâtiment et d'un urbanisme de zone, des ensembles de barres et de tours, et des foyers de travailleurs temporaires accueillent une population nouvelle pour une grande part venue des pays méditerranéens.

Les constructions nouvelles créent de nouveaux pôles d'habitat et contribuent à l'éclatement de l'agglomération.

Les mutations urbaines et sociales considérables ne semblent pas bouleverser l'équilibre du Pays de Montbéliard, sans doute du fait de l'amélioration des conditions de vie dont jouissent beaucoup de nouveaux arrivants. Pourtant, elles préfigurent les problèmes à venir.

Symboliquement, on peut dater l'apogée de cette période de développement industriel du Pays de Montbéliard à 1980.

- de 1967 à 1979, les effectifs Peugeot passent de 25 000 à environ 40 000 personnes.
- entre 1968 et 1981, la construction neuve atteint un rythme moyen de plus de 1000 logements par an.
- en 1982, la part des logements HLM est de 34%, soit plus de 15 000 logements dont la moitié située dans des grands ensembles de barres et de tours.
- en 1982, 59% des logements HLM sont des collectifs.
- la proportion de population étrangère est de 18,5%.
- les foyers de travailleurs regroupent plus de 1500 chambres.

La crise qui intervient n'est pas spécifique au Pays de Montbéliard et elle affecte l'ensemble de la société.

- la situation économique générale se dégrade et le chômage augmente.
- les logements HLM abritent de plus en plus de familles à revenus très faibles ou en situation précaire.
- le parc social est trop rigide pour faire face à cette nouvelle situation.
- le marché de l'emploi, devenu morose et exigeant, ne peut accueillir une génération de jeunes souvent peu qualifiés (notamment des jeunes issus de l'immigration qui ont à relever le délicat défi de l'intégration).

Fondé sur une industrie fortement consommatrice de main-d'oeuvre ouvrière, le Pays de Montbéliard est particulièrement touché par la montée du chômage et les exigences en matière de qualification. Dans le nouveau contexte économique et social, ce qui avait fait sa force va brusquement le fragiliser.

A la fin des années 1970, le Pays de Montbéliard est devenu un bassin industriel presque exclusivement fondé sur l'automobile où le groupe Peugeot tient une place prépondérante. Lorsque Peugeot décide, sous la pression des évolutions du marché automobile mondial, de restructurer le Centre de Production de Sochaux et de modifier ses modes de production, les conséquences sont décisives pour l'agglomération. Modernisation, automatisation, développement de la sous-traitance, système des flux tendus, cette révolution du processus de fabrication va radicalement modifier les relations entre l'entreprise et le fonctionnement urbain. Si cette évolution a permis de maintenir les performances de l'entreprise, elle a renversé la courbe des effectifs revenus de 40 000 à 25 000 salariés.

A partir de 1980, la logique de développement qui a doublé la population du Pays de Montbéliard entre 1945 et 1980 s'essouffle et la dynamique qui assurait la croissance s'inverse.

- entre 1975 et 1990, la population passe de 135 000 à 120 000 habitants.
- de 1982 à 1987, le chômage augmente régulièrement : de 13 % il subit une hausse de 39 %.
- 5800 personnes étrangères quittent le Pays de Montbéliard de 1985 à 1987 dans le cadre des retours au pays.
- les Foyers AMAT voient leur vacance augmenter progressivement de 9 à 33% entre 1974 et 1994.
- les grands quartiers HLM vieillissent rapidement et abritent une population de plus en plus fragilisée.
- l'image du Pays de Montbéliard se dégrade et dessert son attractivité.

Le renversement d'une telle tendance est fatalement un évènement traumatisant qui perturbe l'équilibre économique et social de l'agglomération.

1985 : L'EMERGENCE D'UNE POLITIQUE DE L'HABITAT POUR LE DISTRICT URBAIN DU PAYS DE MONTBELIARD.

Au lendemain de la rupture, en 1984, le DUPM prescrit son premier Programme Local de l'Habitat.

L'ANALYSE ET LES OBJECTIFS DU PREMIER PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT.

L'étude menée dégage 4 grandes préoccupations.

a. L'INADEQUATION ENTRE UNE OFFRE DE LOGEMENT TOUCHÉE PAR LA VACANCE ET LES ATTENTES NOUVELLES DES HABITANTS.

La baisse des emplois dans l'entreprise Peugeot fait perdre au DUPM de son intérêt. Aux départs définitifs dont près de 5000 seront bientôt organisés dans le cadre des retours aux Pays des familles d'origine étrangère, s'ajoute la préférence de nombreux ménages pour la périphérie du DUPM. La conjugaison des deux phénomènes va vider le parc d'une part de ses occupants et augmenter brusquement la vacance. Le parc ancien, déjà vétuste, et le parc construit dans les années 60 et 70 seront l'un et l'autre touchés.

Malgré cela, de nombreuses demandes resteront insatisfaites. Du fait des évolutions économiques et sociales, les besoins des ménages évoluent. La nature, la typologie, la localisation des logements ne sont pas adaptées à ces nouvelles demandes et restent vacants.

Pour mettre fin à ce double dysfonctionnement, l'étude énonce deux préconisations :

- réformer le parc en le réhabilitant et le restructurant,
- développer la construction neuve pour créer une offre correspondant aux besoins actuels.

b. LE PARC SOCIAL EST PARTICULIEREMENT AFFECTE PAR LA RUPTURE DE LA CROISSANCE INDUSTRIELLE.

Le parc social s'est largement développé entre 1950 et 1980 pour accueillir une population de travailleurs. La dégradation du contexte économique général et la vacance grandissante fragilisent l'économie du logement HLM. Mais les problèmes les plus importants tiennent à la rigidité du parc qui est concentré pour moitié dans des grands quartiers d'habitat social réalisés sous forme de tours et de barres, et parfois démunis des équipements adéquats. Comme dans beaucoup de banlieues françaises, les communes du DUPM souffrent de l'apparition du «mal des quartiers», né de la dégradation du cadre de vie et de l'effritement de la cohésion sociale.

Le PLH préconise une politique globale de lutte contre les exclusions sur l'ensemble des quartiers en difficulté.

c. LA PRECARISATION DES MENAGES ET LES DIFFICULTES D'ACCES AU LOGEMENT.

L'augmentation régulière du chômage entraîne une baisse du revenu des familles et la précarité de leur situation. L'accès au logement, même social, devient difficile, notamment pour les jeunes ménages auxquels l'emploi n'assure plus les garanties financières nécessaires. Les acteurs du logement du Pays de Montbéliard, qui avaient su loger massivement une importante population de travailleurs, doivent faire face à des impayés de plus en plus fréquents, et ne se sont pas encore adaptés à une situation désormais délicate.

L'étude plaide en faveur d'une démarche globale, tant au niveau communal qu'intercommunal, pour mettre en place un dispositif de prise en charge efficace.

d. L'ANALYSE CRITIQUE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE DISTRICTAL.

Dans le Pays de Montbéliard, l'urbanisation et la création des grands équipements ont été commandées par les exigences de la croissance industrielle. L'étude fait pour la première fois l'analyse urbaine des aménagements et de l'organisation spatiale du DUPM. Elle révèle la rupture dans l'alignement des bâtiments et le style architectural, le manque de valorisation des éléments traditionnels, l'existence d'individualités urbaines sans autonomie, une mutation du rural à l'urbain au détriment de l'organisation de l'espace, la dispersion de l'urbanisation à partir des multiples pôles d'activités et des centres villes...

Reconsidérer ainsi l'organisation de l'agglomération impose pour l'avenir une vraie politique d'aménagement du territoire. Le PLH la décline en 4 étapes :

- une réflexion approfondie (typologie de l'habitat et des paysages),
- la conception d'un projet global d'aménagement,
- un suivi permanent par une mission de conseil et d'assistance,
- une politique foncière d'anticipation.

PRIORITE A LA LOGIQUE D'AGGLOMERATION.

En terme de méthode, le PLH met l'accent sur la nécessité d'approches et démarches cohérentes à l'échelle de l'agglomération. Cet objectif conduira à proposer :

- une Convention Locale qui établisse un dispositif partenarial et solidaire pour l'ensemble du DUPM,
- la mise en place d'un Observatoire de l'Habitat qui recueille des données, élabore des méthodes de suivi, et anime la concertation des acteurs.

L'étude du premier Programme Local de l'Habitat a permis la signature d'une Charte de l'Habitat associant les acteurs du logement.

De cette Charte est née une politique concertée mettant à profit les financements et procédures proposés par l'Etat.

Les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et la PALULOS ont permis une réhabilitation importante du parc ancien et du parc social ramenant la vacance à 6,6 % en 1990.

Les procédures Habitat et Vie Sociale, Développement Social des Quartiers, Convention Ville Habitat ont fourni le cadre et les financements pour une démarche globale de lutte contre les exclusions sur les quartiers sensibles. Grâce aux restructurations urbaines, aménagement d'espaces publics, créations de Centres Sociaux et mise en place d'activités de prévention, le Pays de Montbéliard a probablement évité la dégradation d'une situation sociale qui aurait pu avoir des conséquences graves pour l'ensemble de l'agglomération.

Sur la question de l'accès au logement des ménages en difficulté, le DUPM et les communes participent au Plan Départemental pour le Logement des Personnes Défavorisées mais n'ont pas encore mis en oeuvre le dispositif global d'insertion préconisé par l'étude PLH.

L'aménagement du territoire districale s'appuie désormais sur une politique de requalification urbaine menée par les communes avec le concours du DUPM. La création de l'Agence d'Urbanisme marque la volonté des élus d'améliorer leur capacité d'expertise sur cette question. De nombreuses opérations d'amélioration des centres anciens et d'aménagements d'espaces ont eu lieu, toutefois le projet global d'aménagement de l'agglomération et le suivi permanent de l'ensemble des réalisations n'ont pu être mis en place.

Certains projets n'ont pas été concrétisés comme la politique foncière d'anticipation ou l'Observatoire de l'Habitat qui n'est pas encore l'outil global d'observation réunissant l'ensemble des données détenues par les partenaires fondant la concertation.

La fin des années 80 a été une période d'apprentissage pour une politique nouvelle dans le Pays de Montbéliard. Dispositifs opérationnels, réalisations d'aménagements, amélioration des échanges et du partenariat sont les acquis du premier PLH. Les effets des actions menées et l'évolution de la situation économique et sociale imposent de refaire un diagnostic de la question habitat dans le DUPM et de définir les nouveaux enjeux pour les années à venir.

LES ENJEUX DE L'HABITAT EN 1995

1980-1995 : cela fait désormais 15 ans que l'entreprise Peugeot a modifié ses modes de production sous la pression du contexte économique international, et par voie de conséquence bouleversé la logique de croissance qui prévalait jusqu'alors dans le Pays de Montbéliard. Ces 15 ans nous permettent d'apercevoir aujourd'hui les nouvelles orientations du développement de l'agglomération.

A la crainte d'un déclin brutal succèdent les prémices d'une mutation considérable :

- l'industrie automobile reste un secteur d'activités très important et Peugeot ne s'est pas désengagé du site de Sochaux puisque de lourds investissements y ont été consentis pour moderniser la production,
- la baisse des effectifs dans l'automobile masque parfois l'arrivée de nouveaux salariés plus jeunes et plus qualifiés que ceux qu'ils remplacent,
- des emplois ont été créés et donnent progressivement une part plus importante au secteur tertiaire,
- le travail se «féminise» (+4,55 % de 1982 à 1990) et la part des cadres augmente (+22 % durant la même période),
- la présence encore modeste de 1500 étudiants sur le DUPM développe de nouvelles fonctions,
- les politiques publiques de développement économique et universitaire produisent des effets tangibles : accueil d'entreprises nouvelles à partir de la sous-traitance Peugeot ou par l'exploitation de hautes technologies liées à l'industrie automobile, aménagement de parcs d'activités et de services induits, création de filières de formations et de laboratoires...

Sur le plan démographique, le déclin du Pays de Montbéliard doit être réexaminé à l'échelle du bassin de vie qui a conservé une population constante d'environ 250 000 habitants de 1975 à 1990. Cette différence entre le DUPM qui perd 15 000 habitants et le bassin de vie qui reste stable pendant la même période révèle l'importance des migrations alternantes dans le Pays de Montbéliard.

En 1990, 4 500 personnes sortent chaque jour du DUPM alors que 21 500 y entrent. Sur ces 21 500 personnes, 15 % habitaient le DUPM en 1982 et ont choisi de s'installer en périphérie.

Les réflexions prospectives en matière de population ne peuvent s'appuyer comme dans les années 1970 sur une attractivité liée à la création massive d'emplois : désormais la démographie du DUPM dépendra principalement de sa capacité à fixer sa population.

A titre indicatif, les hypothèses d'évolution émises par l'INSEE prévoient 99 000 habitants en 2010 si la fuite de population vers la périphérie se poursuivait, et 138 500 habitants si les migrations devenaient nulles.

Il paraît réaliste, pour la réflexion qui s'amorce, de se fixer pour objectif de stabiliser l'équilibre actuel des migrations alternantes. Une telle ambition conduirait le DUPM à totaliser 119 000 habitants en 2010.

Le scénario envisagé témoigne lui aussi de la mutation qui s'est amorcée. Depuis 15 ans, les acteurs tant privés que publics ont du modifier leur stratégie et leur mode d'intervention pour initier, accompagner ou suivre cette mutation. Aujourd'hui, le développement de l'agglomération n'est plus exclusivement conditionné par l'essor industriel et les créations d'emplois. Tous les éléments de la vie économique, urbaine ou sociale doivent devenir générateurs de développement.

Ainsi, la politique de l'habitat revêt une importance capitale car elle détermine fortement le choix résidentiel des ménages. Elle ne peut se limiter à une simple satisfaction des besoins induits, elle doit anticiper les nouvelles attentes des familles et concourir à l'attractivité et la cohérence de l'agglomération.

Les politiques publiques en matière de développement économique, d'insertion, d'université, d'habitat et d'aménagement constituent un ensemble cohérent qui doit permettre un développement harmonieux du territoire au service des hommes qui y vivent.

Deux grands enjeux se dessinent pour la politique de l'habitat : l'attractivité et l'intégration.

Depuis plusieurs années, le principal handicap pour le développement de l'agglomération est sa difficulté à retenir sur le DUPM des personnes venant y travailler.

La nature de la demande en logement change sous un double effet :

- l'évolution sociale et des modes de vie qui a bouleversé la configuration des ménages et leur parcours résidentiel.

L'allongement de la période précédant la formation de la famille, la séparation des conjoints, le développement des familles monoparentales, l'allongement de la durée de vie et la volonté du maintien à domicile, les changements dans la vie quotidienne, les possibilités offertes par la généralisation de l'automobile, le goût persistant pour la maison individuelle en périphérie, tous ces paramètres plaident en faveur d'une offre de logements diversifiée et renouvelée.

- la demande des populations nouvelles que le DUPM souhaite accueillir.

La politique d'accueil d'entreprises embauchant un personnel d'encadrement de plus en plus qualifié, la politique de développement universitaire doivent être accompagnées d'un effort pour fournir à ces arrivants d'un profil nouveau un habitat satisfaisant, des conditions faciles pour le trouver, et un parcours résidentiel potentiel dans le Pays de Montbéliard.

Face à ces demandes, le DUPM présente un parc construit dans une large mesure pendant la période de croissance pour une population ouvrière. Il est donc indispensable d'identifier la nature des attentes actuelles des ménages sur les plans de la configuration des logements, de la forme urbaine et de la localisation. Les facilités d'accès aux équipements scolaires, sportifs et culturels, aux services liés à l'habitat, et la qualité de l'environnement doivent être pris en compte car ils conditionnent fortement les choix résidentiels.

Compte tenu des choix d'un certain nombre de ménages, l'attractivité devra être mesurée par rapport à l'offre actuelle de Belfort et des communes de la périphérie du DUPM. Les facilités croissantes de déplacement ont étendu la notion de bassin de vie et contribué à la péri-urbanisation. L'analyse de l'offre en matière de terrain à bâtir et l'idée d'une politique foncière districale seront étudiées.

L'offre en logement n'est pas une donnée statique car sa qualité dépend également de la fluidité du marché. Le marché est comme une chaîne dont chaque maillon est essentiel pour que l'ensemble prouve sa pleine efficacité. L'absence d'un segment du parc peut interrompre les itinéraires résidentiels de certaines familles et diminuer d'autant les logements proposés sur le marché.

Pour adapter l'offre à la demande, l'initiative publique ne sera certainement pas suffisante et le dynamisme du marché du logement est un élément déterminant de la capacité à accueillir de nouvelles populations. Le fonctionnement économique du marché devra être examiné avec le concours de partenaires privés afin d'identifier d'éventuels points de blocage et d'imaginer de nouvelles mesures si cela est nécessaire.

Dans une période de forte mutation économique et sociale, les différents segments de la population n'ont pas les mêmes facilités pour s'adapter aux évolutions du contexte. On sait déjà qu'une part de la population et notamment des jeunes, ne pourra que difficilement prétendre aux emplois nouveaux qui seront créés. Or, le développement harmonieux de l'agglomération passe par la cohésion sociale et la possibilité pour chacun de bénéficier des effets de ce développement.

Le fait que l'emploi n'assure plus pour tous sa fonction intégratrice confère au logement un rôle décisif dans ce domaine. En garantissant l'autonomie et la jouissance d'un domaine privé auquel s'identifier, le logement peut offrir à un ménage en difficulté la reconnaissance sociale indispensable à l'intégration au sein de la collectivité.

Le regard sera particulièrement porté sur le parc social.

L'effort de réhabilitation accompli sur le parc privé a rarement donné lieu à des logements conventionnés et fait peser le risque de disparition d'une offre, certes en état insatisfaisant, mais qui permettait à des familles à faibles revenus de se loger. Il est important que le parc privé joue un rôle social afin que le parc public ne voit pas peser sur lui la totalité de cette responsabilité.

Le parc social public a fait l'objet d'une politique de réhabilitation et de restructuration ambitieuse qui n'est pas encore terminée. On sait déjà que cette politique devra être achevée dans un contexte financier défavorable puisque l'Etat souhaite se désengager progressivement voire définitivement de la réhabilitation HLM. Elle est pourtant essentielle pour éviter la relégation de certaines familles sur des sites enclavés. La requalification des grands quartiers d'habitat social est un enjeu pour l'intégration comme pour l'attractivité du DUPM, au sein duquel la formation de friches urbaines doit être évitée.

Cet enjeu ne se limite pas à une problématique Habitat puisque les diverses facettes de la vie sociale et urbaine sont concernées. La politique de lutte contre les exclusions du Contrat de Ville permet d'engager des moyens et des compétences importantes pour améliorer la situation des familles logées, mais la banalisation des grands quartiers HLM est une entreprise de longue haleine qui exige une stratégie forte à l'échelle de l'agglomération.

Par ses dates de construction, sa forme urbaine et sa localisation, le parc social du Pays de Montbéliard est particulièrement rigide. Si le montant peu élevé d'un loyer peut garantir le caractère social d'un logement, il est nécessaire de s'interroger sur son «efficacité intégratrice» qui tient à sa localisation, à la diversité de son environnement et au lien qu'il établit avec le reste de la collectivité. Les réflexions actuelles sur la production des logements neufs et sur la diversification des grands ensembles doivent donc être poursuivies.

Les foyers de travailleurs font également partie des immeubles qui jouent un rôle social de plus en plus important en logeant des personnes en difficulté alors que leur organisation et leur gestion n'avaient pas été conçues dans cet objectif. La réforme de ce parc se pose tant en terme de patrimoine que de gestion.

En effet, les difficultés économiques et sociales auxquelles un certain nombre de ménages se trouvent confrontés, font de l'accès au logement une étape difficile à franchir. La mobilisation d'aides, l'accueil dans le logement, l'accompagnement social sont des mesures indispensables pour permettre une insertion durable. L'objectif d'un dispositif global, diversifié et proposant les différentes formules d'accueil dans l'habitat est plus que jamais d'actualité. Il ne peut s'agir d'une structure unique mais plutôt d'un réseau d'intervenants répondant aux multiples cas de figure et dessinant des itinéraires d'insertion.

CONNAISSANCE, REFLEXION ET CONCERTATION.

La diversification est l'un des maîtres-mots de la mutation vécue par le Pays de Montbéliard : diversification des besoins, des types de logements et des acteurs de l'habitat. Dans un système qui devient plus complexe, l'efficacité de la politique de l'habitat repose sur la bonne connaissance de l'ensemble des données disponibles et de leur évolution. L'Observatoire de l'Habitat doit être à l'échelle de l'agglomération le lieu de rencontre et de débat propre à animer la politique de l'habitat au-delà des préconisations du PLH.

**RAPPEL DES PROCEDURES ET DISPOSITIFS
LIES AU LOGEMENT**

I INTERVENTION PUBLIQUE DANS LA PRODUCTION ET L'AMELIORATION DE LOGEMENTS

- schéma 1 La programmation PLA-PALULOS
- schéma 2 La prospection en vue d'opérations "acquisition-amélioration"
- schéma 3 L'amélioration des logements dans le parc locatif privé

II ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

- schéma 4 Habitat 25
- schéma 5 UFC
- schéma 6 SAFC

III AIDES AUX MENAGES EN DIFFICULTE

- schéma 7 Les axes du PDALPD
- schéma 8 Financement et objectifs du Fond de Solidarité pour le Logement

INTERVENTION PUBLIQUE DANS LA PRODUCTION ET L'AMELIORATION DE LOGEMENTS

L'Etat intervient dans la construction neuve et la réhabilitation des logements du parc locatif public.

LES OUTILS :

Prêt Locatif Aidé (PLA) :

Il se compose d'une part de subvention et d'un prêt bonifié par l'Etat accordés aux bailleurs sociaux pour la construction neuve; en contrepartie le montant des loyers des logements bénéficiant du PLA sont fixés par convention entre l'Etat et l'organisme constructeur, et les locataires sont soumis à un plafond de ressource.

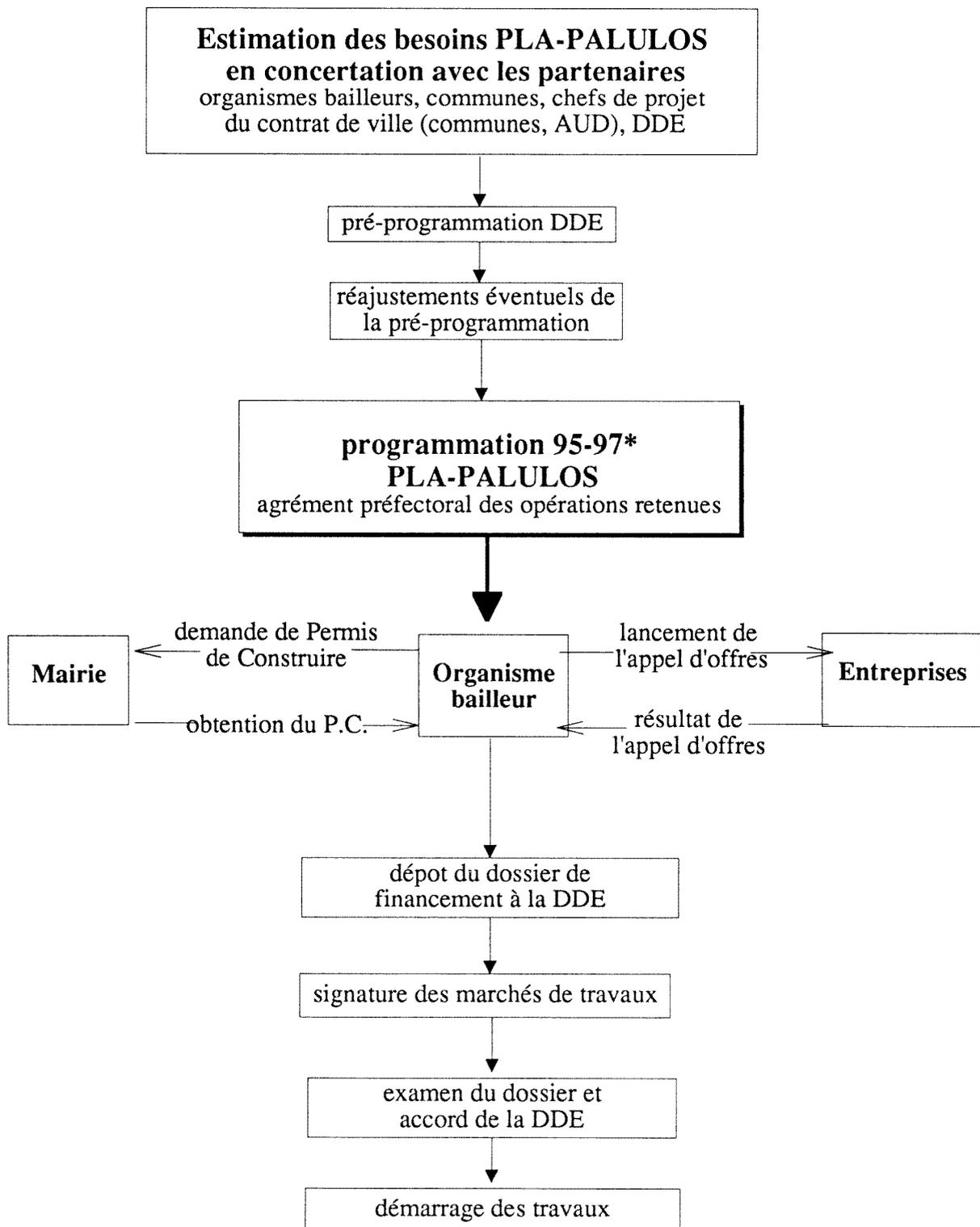
Prêt Locatif Aidé Très Social (PLA-TS) :

Ce prêt est destiné au financement de la construction neuve, et à l'amélioration de l'habitat ancien pour les opérations "acquisition-amélioration". Compte tenu de la difficulté du montage financier de ces dernières, un dispositif de prospection a été mis en place (voir schéma 2).

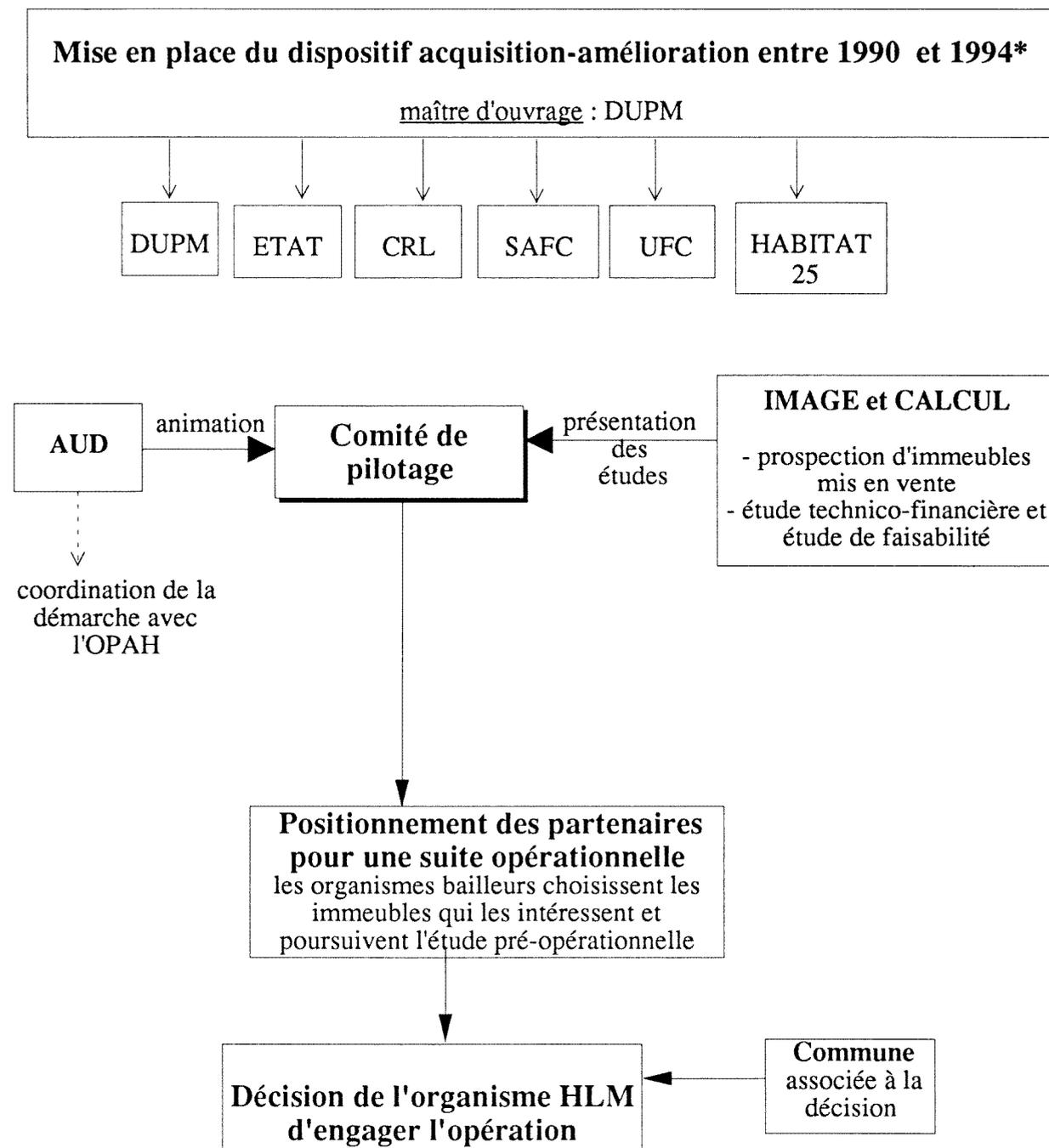
Le principe est identique à celui du PLA, c'est-à-dire une subvention et un prêt bonifié par l'Etat, toutefois les montants accordés sont plus importants de même que les contraintes concernant le montant des loyers et le plafond de revenus des personnes y ayant accès.

Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et d'Occupation Sociale (PALULOS)

Elle se compose d'une subvention accordée par l'Etat aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation des logements du parc existant. Cette subvention représente 20 % du montant des travaux prévus et elle est plafonnée à 85 000F de travaux par logement.



**LA PROSPECTION EN VUE D'OPERATIONS
"ACQUISITION-AMELIORATION"**



* A partir de 1995 ce dispositif est pris en charge par les bailleurs sociaux du Doubs, à l'échelle du département

L'AMELIORATION DES LOGEMENTS DANS LE PARC LOCATIF PRIVE

L'Etat et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat ont une réelle volonté d'aider à la réhabilitation du parc ancien, qui est souvent vétuste. Leur objectif est la requalification de cet habitat, ainsi ils incitent (par des primes) les propriétaires privés à réhabiliter leurs logements.

Des aides sont mises en place pour les logements situés en secteur diffus; elles concernent globalement les logements de plus de 20 ans. La mise en place d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est le fait d'un troisième partenaire : les collectivités; et permet de concentrer ces aides sur un périmètre particulier.

LES OUTILS :

- FINANCEMENT :

Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) :

Il s'agit d'une aide calculée selon des plafonds de ressources et destinée aux propriétaires occupants à faible revenu. Cette prime a donc une vocation sociale, en plus de sa vocation patrimoniale.

Subvention ANAH :

Cette subvention ne tient pas compte de plafonds de ressources, son montant représente un certain pourcentage des travaux éligibles; et elle est destinée aux propriétaires bailleurs.

- PROCEDURE :

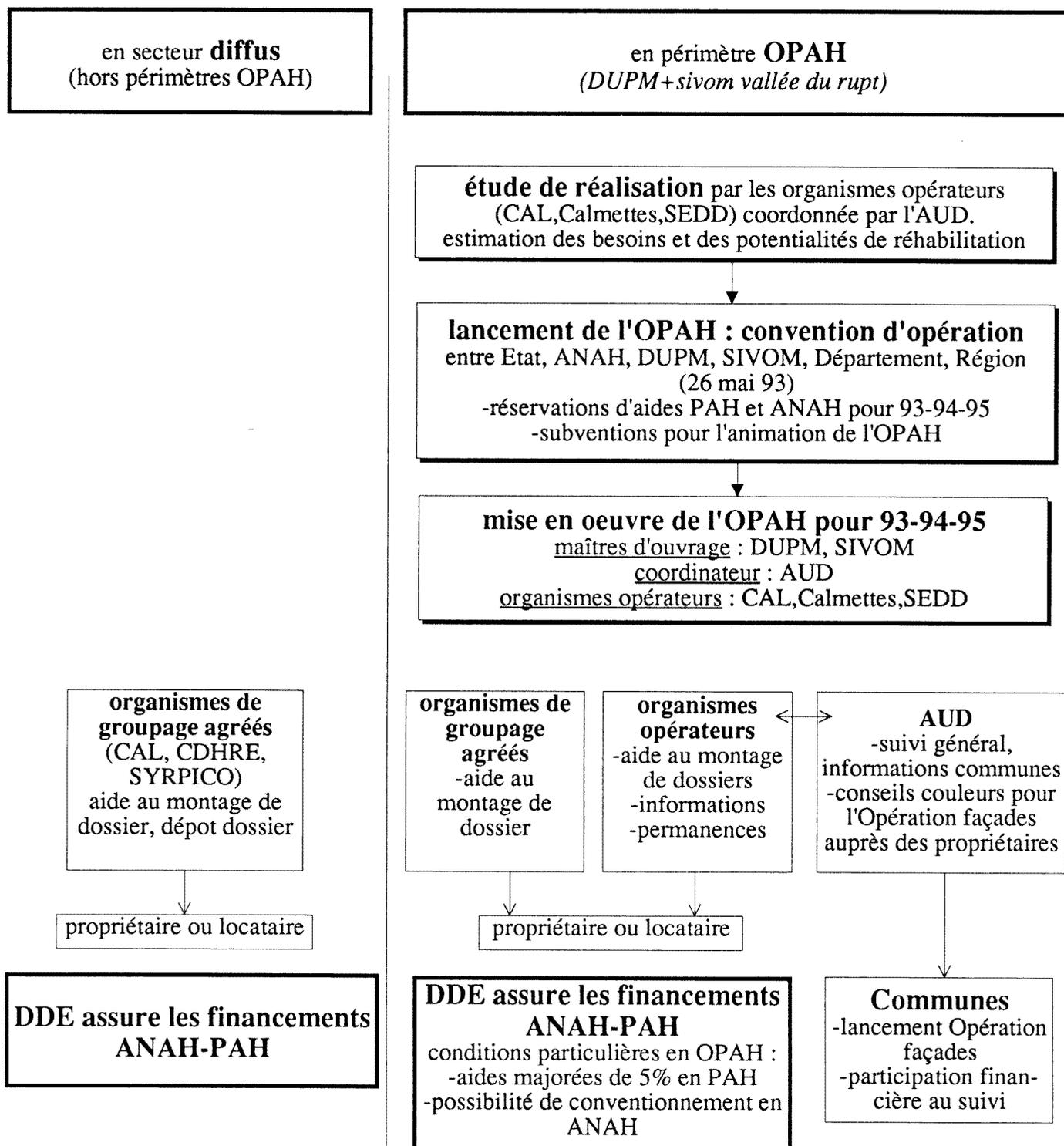
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) :

Il s'agit d'une forte mobilisation des propriétaires sur un site particulier. Ce type d'opération nécessite une importante mobilisation de crédits ainsi qu'un suivi animation. L'OPAH comprend également un objectif social : une majoration de l'aide accordée, dans le but d'inciter les propriétaires à louer leur logement avec la contrainte de plafonds de ressources car les loyers sont conventionnés.

Programme Social Thématique (PST) :

Cela consiste en une OPAH thématique sur le logement des personnes défavorisées. Le principe est identique à celui d'une OPAH mais les aides sont majorées (jusqu'à 70 %) et le propriétaire doit respecter un plafond de loyer (dans le Doubs, un PST départemental a été mis en place).

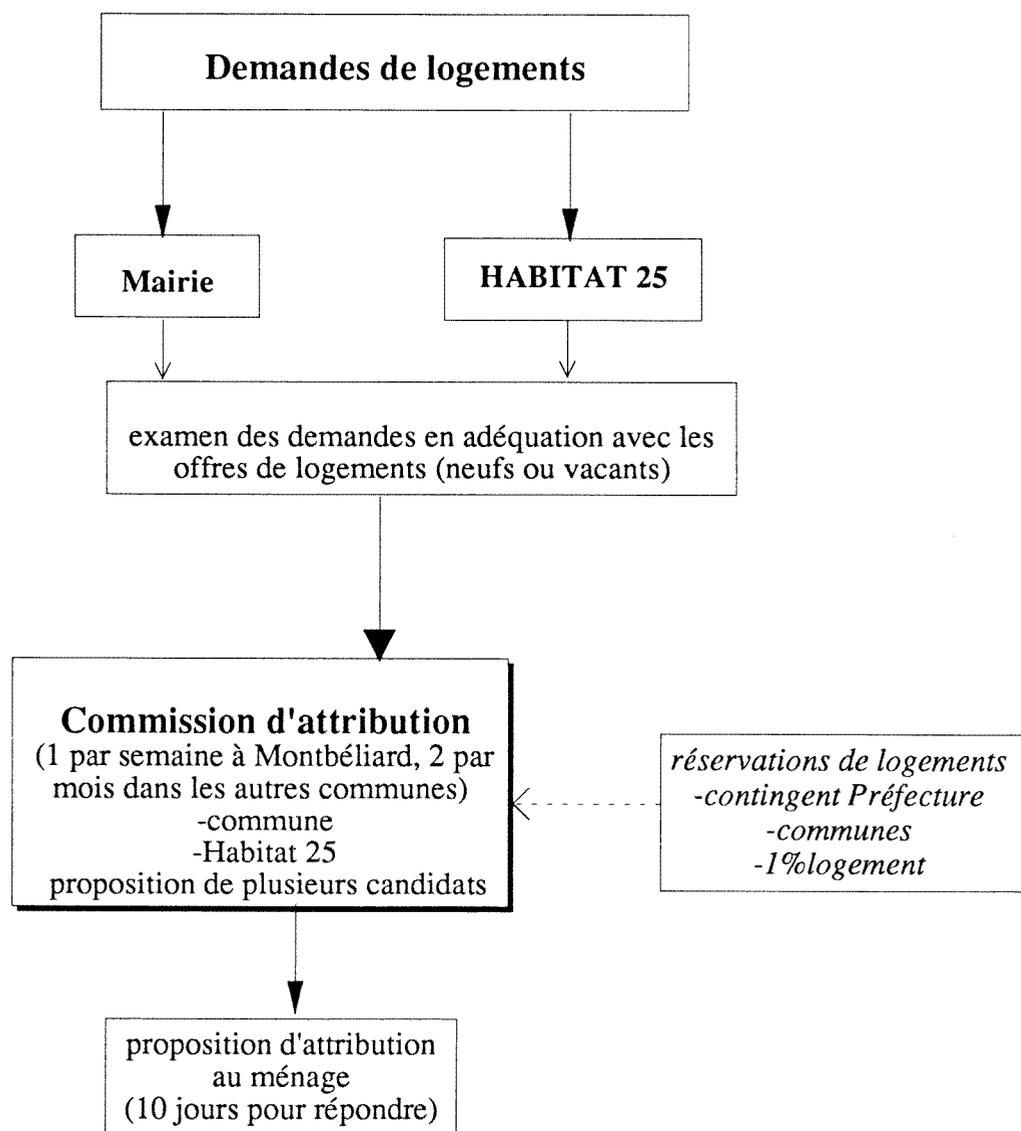
L'AMELIORATION DES LOGEMENTS DANS LE PARC LOCATIF PRIVE

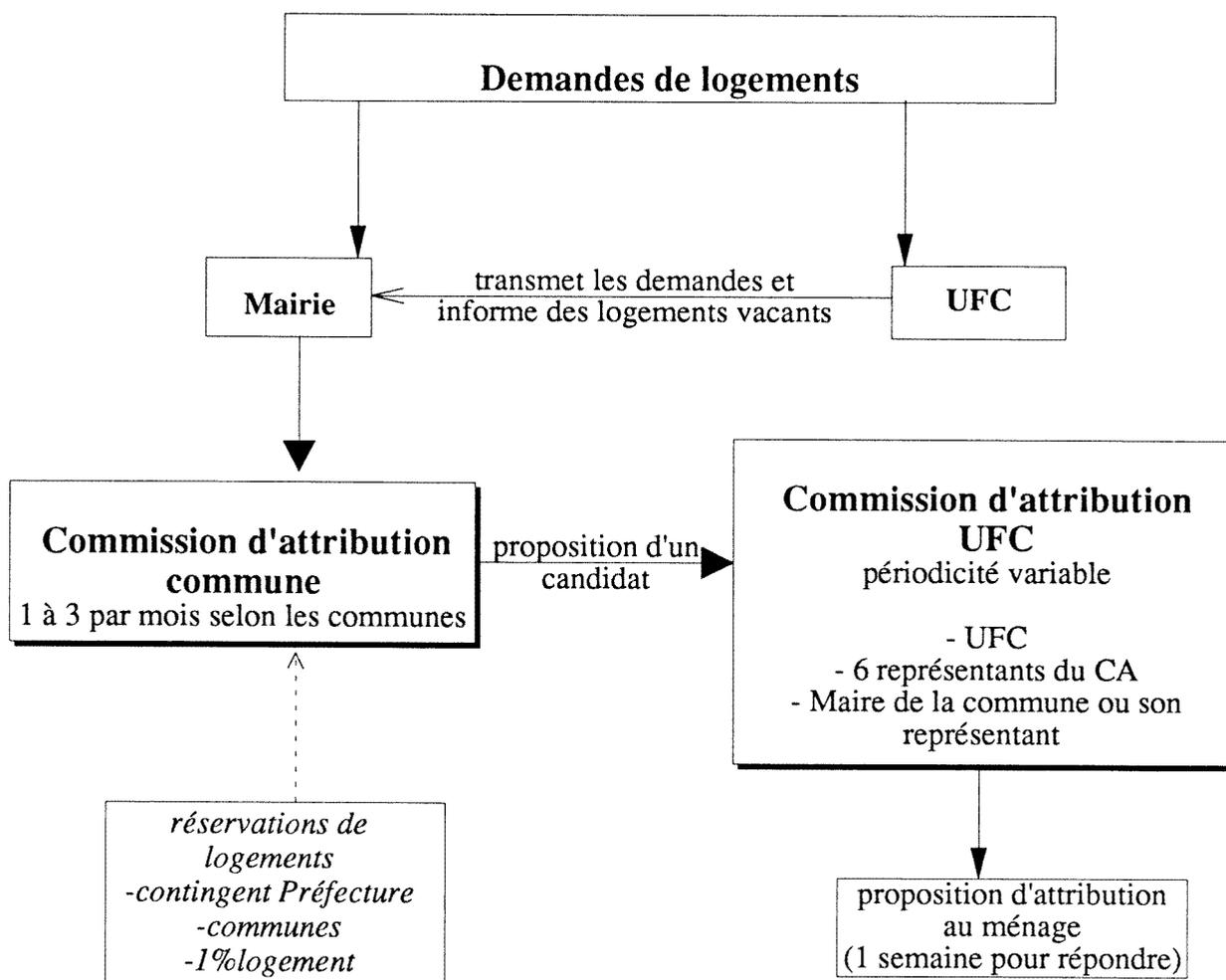


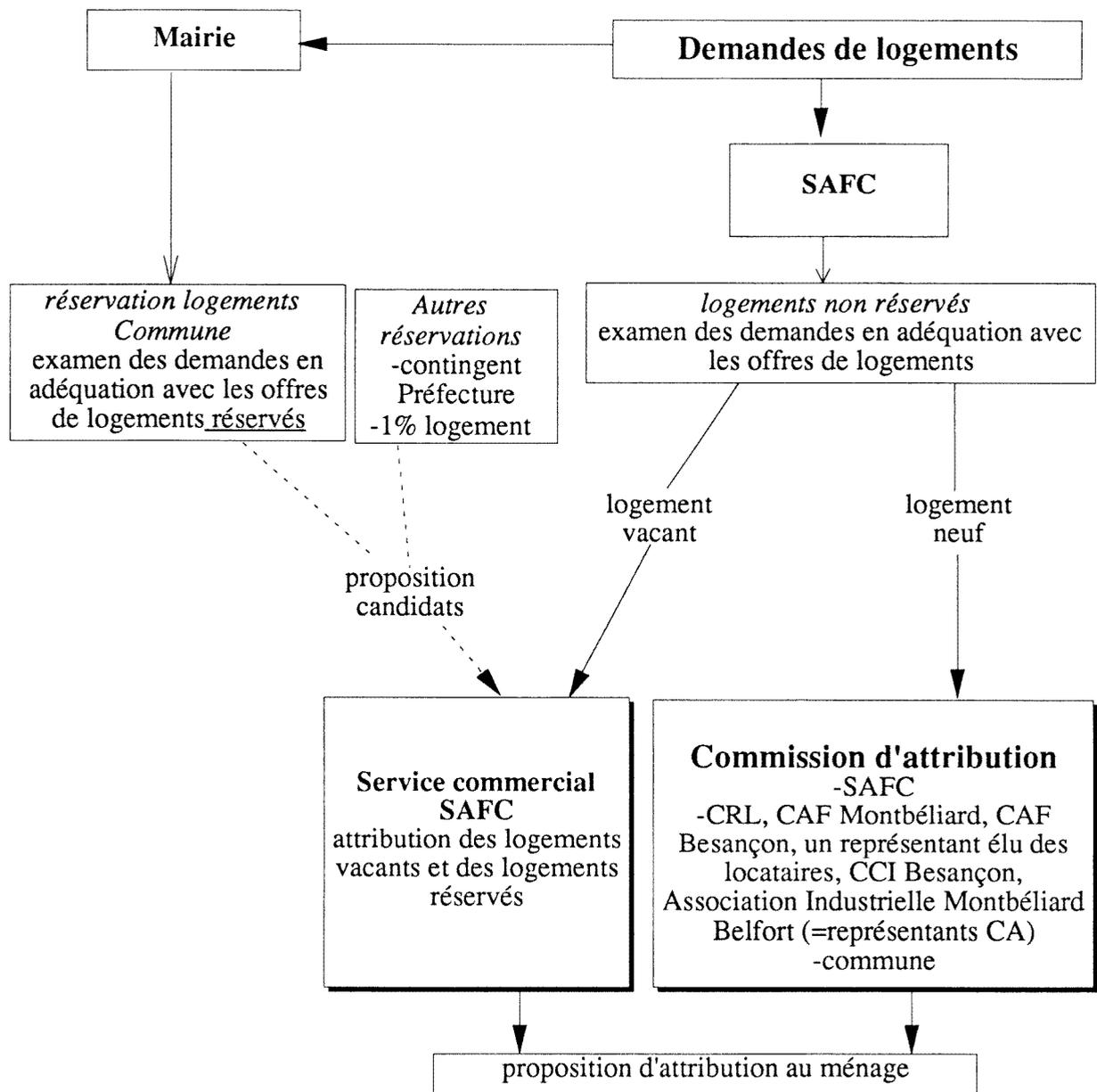
L'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

Suite à la Loi Besson, la concertation et la mise en place de commissions d'attribution sont obligatoires pour les organismes logeurs.

Les schémas suivant illustrent les différentes étapes qui constituent le processus d'attribution de logements, présentant certaines variantes selon les organismes.







LES AIDES AUX MENAGES EN DIFFICULTE

La Loi Besson a imposé aux Conseils Généraux la réalisation d'études et la mise en place de plans se rapportant aux problèmes spécifiques des populations défavorisées : Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées.

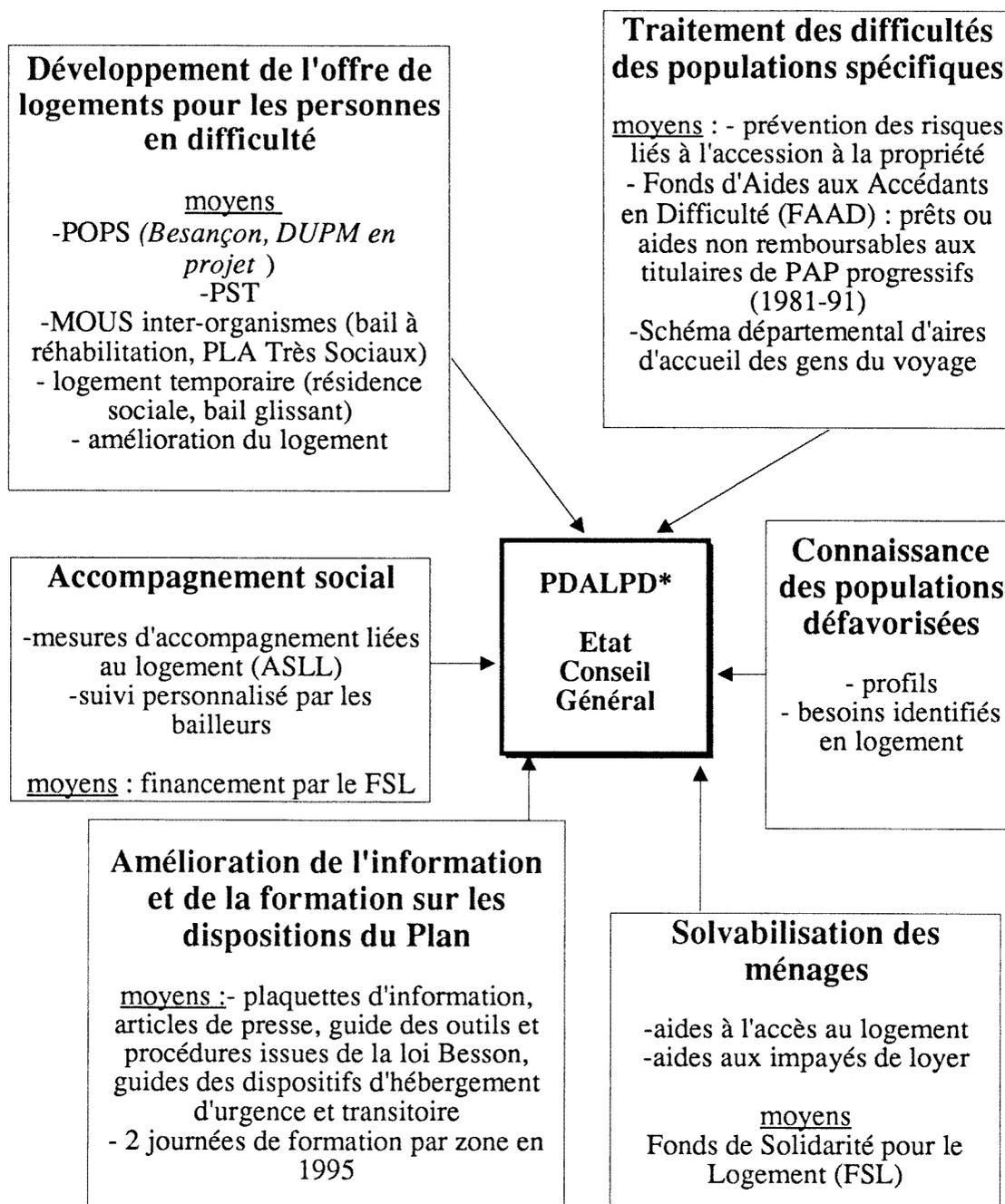
Ces opérations sont co-gérées par le Département et le Conseil Général, elles nécessitent également l'intervention d'autres partenaires.

LES OUTILS :

Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) :

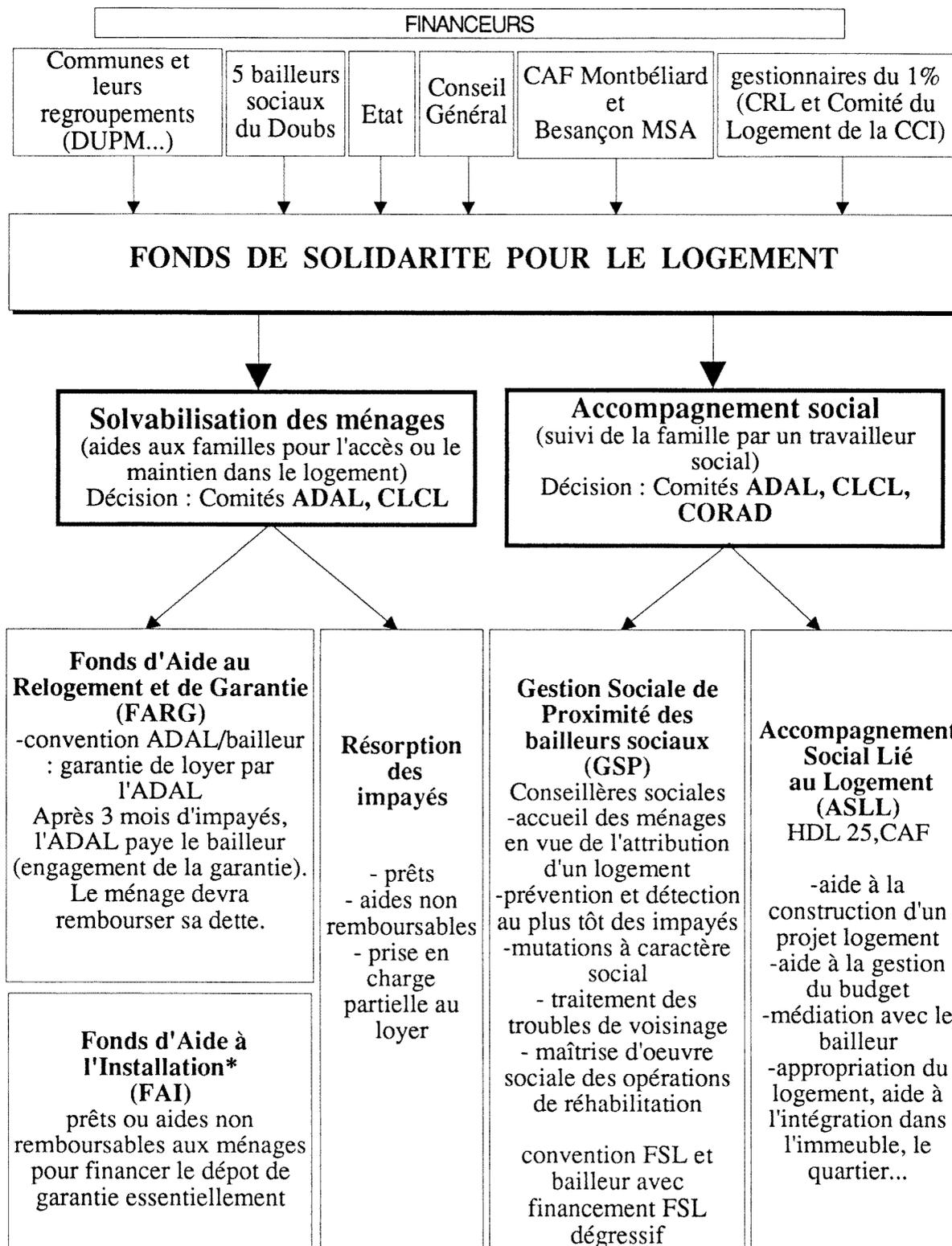
Un des principaux outils du PDALPD, il permet le financement de l'accompagnement social et la solvabilisation des ménages.

**LES AXES DU PLAN DEPARTEMENTAL D'ACTIONS
POUR LE LOGEMENT
DES PERSONNES DEFAVORISEES (PDALPD)**



*Le PDALPD du Doubs est triennal, le premier plan concernait la période 1992-93-94 et le plan actuel 1995-96-97.

FINANCEMENT ET OBJECTIFS DU FOND DE SOLIDARITE POUR LE LOGEMENT (FSL)



* Il existe d'autres aides à l'installation hors PDALPD : prêts CAF, FDI, organismes caritatifs...

GLOSSAIRE

ADAL	Association Départementale d'Aide au Logement
ADIL	Association Départementale d'Information sur le Logement
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
APL	Aide Personnalisée au Logement
ASLL	Accompagnement Social Lié au Logement
AUD	Agence d'Urbanisme et de Développement
CAF	Caisse d'Allocation Familiale
CAL	Comité d'Amélioration du Logement
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CLCL	Commissions Locales de Coordination du Logement
CRL	Comité Régional du Logement
DSQ	Développement Social des Quartiers
DUPM	District Urbain du Pays de Montbéliard
FAAD	Fond d'Aide aux Accédants en Difficulté
FAI	Fond d'Aide à l'Installation
FARG	Fond d'Aide au Relogement et de Garantie
FSL	Fond de Solidarité pour le Logement
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PAH	Prime à l'Amélioration de l'Habitat
PALULOS	Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale
PDL	Plan Départemental pour le Logement des personnes Défavorisées
PLA	Prêt Locatif Aidé
PLA-I	Prêt Locatif Aidé d'Insertion
PLH	Programme Local de l'Habitat
POPS	Protocole d'Occupation du Patrimoine Social
PST	Programme Social Thématique
RGP	Recensement Général de Population
SICLONE	Système d'Information sur la Construction de LOGements et de LOcaux NEufs

**PROSPECTIVES HABITAT
DANS LE DUPM**

1ère Hypothèse pour la période 1990/2010

- 1/ accroissement démographique : **poursuite tendancielle de la baisse de population (99 016 habitants en 2010)**
 2/ décohabitation : 1% par an (du nombre de R.P.)
 3/ disparition du parc 0,7% des R.P. par an
 4/ volant de logements vacants 6% du total de logements

nombre de
logements

évolution annuelle moyenne en nombre de logements supplémentaires

	accroissement démographique		décohabitation		disparition du parc		volant de vacants		total de logements	
	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre
1975/82	-0,45%	-185	1,37%	561	0,45%	186	8,10%	46	1,48%	607
1982/90	-1,07%	-468	1,14%	496	0,91%	399	6,60%	28	1,04%	456
1990/95	-0,87%	-383	1,00%	439	0,70%	307	6,00%	22	0,88%	385
1995/2000	-0,92%	-406	1,00%	442	0,70%	320	6,00%	21	0,83%	377
2000/05	-1,00%	-444	1,00%	444	0,70%	332	6,00%	20	0,74%	352
2005/10	-1,14%	-505	1,00%	444	0,70%	344	6,00%	17	0,59%	299

2ème Hypothèse pour la période 1990/2010

- 1/ accroissement démographique : **maintien de la population à l'échéance 2005 (119 625 habitants en 2010)**
 2/ décohabitation : 1% par an (du nombre de R.P.)
 3/ disparition du parc 0,7% des R.P. par an
 4/ volant de logements vacants 6% du total de logements

nombre de
logements

évolution annuelle moyenne en nombre de logements supplémentaires

	accroissement démographique		décohabitation		disparition du parc		volant de vacants		total de logements	
	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre
1975/82	-0,45%	-185	1,37%	561	0,45%	186	8,10%	46	1,48%	607
1982/90	-1,07%	-468	1,14%	496	0,91%	399	6,60%	28	1,04%	456
1990/95	0,07%	31	1,00%	439	0,70%	307	6,00%	47	1,88%	824
1995/2000	0,00%	2	1,00%	463	0,70%	335	6,00%	48	1,81%	847
2000/05	-0,06%	-31	1,00%	486	0,70%	362	6,00%	49	1,74%	867
2005/10	-0,18%	-91	1,00%	508	0,70%	391	6,00%	48	1,61%	857

Synthèse : Selon les hypothèses, on peut estimer entre 385 et 824 le nombre de logements nécessaires par an dans le DUPM de 1990 à 1995, et de 377 à 847 le nombre de logements neufs nécessaires de 1995 à 2000. On peut rappeler que le rythme actuel de construction neuve est de l'ordre de 350 par an, nous sommes donc dans l'hypothèse la plus pessimiste.

**PROSPECTIVES HABITAT
DANS LE DUPM**

Hypothèse "intermédiaire" pour la période 1990/2010 H₃

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1/ accroissement démographique : | amélioration tendancielle du déficit migratoire :
(117 660 habitants en 1 995, 115 320 en 2 000, soit une perte de 5 000 habitants en dix ans) |
| 2/ décohabitation : | 1% par an (du nombre de R.P.) |
| 3/ disparition du parc | 0,7% des R.P. par an |
| 4/ volant de logements vacants | 6% du total de logements |

nombre de
logements

évolution annuelle moyenne en nombre de logements supplémentaires

	accroissement démographique		décohabitation		disparition du parc		volant de vacants		total de logements	
	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre	en %	en nombre
1975/82	-0,45%	-185	1,37%	561	0,45%	186	8,10%	46	1,48%	607
1982/90	-1,07%	-468	1,14%	496	0,91%	399	6,60%	28	1,04%	456
1990/95	-0,50%	-220	1,00%	439	0,70%	307	6,00%	32	1,27%	558
1995/2000	-0,40%	-171	1,00%	450	0,70%	326	6,00%	36	1,38%	641
2000/05	-0,30%	-126	1,00%	464	0,70%	347	6,00%	41	1,48%	726
2005/10	-0,20%	-83	1,00%	481	0,70%	371	6,00%	46	1,59%	815

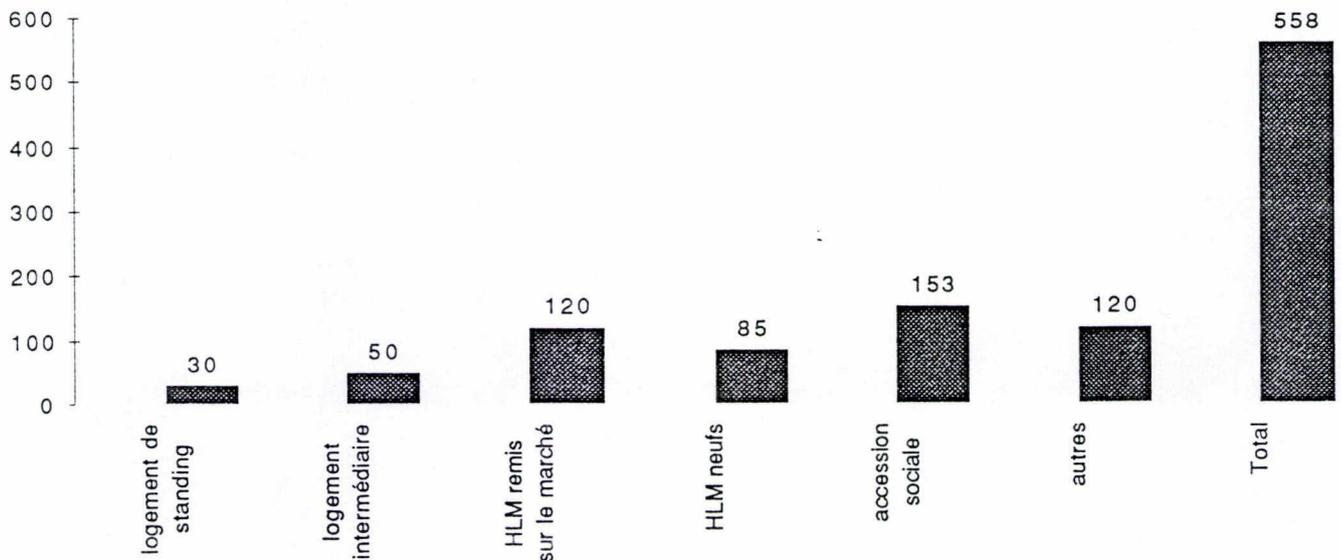
*Dans cette hypothèse, il faut produire 558 logements chaque année dans les 5 années à venir
Les projections habitat du livre blanc du logement en Franche-Comté montrent que dans ce cas :
(par interprétation des besoins "normatifs" en besoins "solvable")*

locatif social (PLA)	205	par an
accession sociale	153	par an
autres	200	par an
Total	558	par an

Si on considère un découpage plus fin,

logement de standing	30	
logement intermédiaire	50	
HLM remis sur le marché	120	
HLM neufs	85	
accession sociale	153	
autres	120	
Total	558	par an

Avec cette hypothèse, on remet 120 logements HLM vides sur le marché chaque année, soit 600 en 5 ans. Par ailleurs, 400 logements HLM seront démolis sur cette même période. A l'issue de cette période, seuls 350 logements HLM resteraient vacants, soit 2,3 % à peine. Globalement, dans ce cas de figure, on aurait en 1997 moins de 5% de logements vacants.



graphe population'

D.U.P.M.	1 990	1 995	2 000	2 005	2 010	2 015	2 020
Hypothèse 1	120 645	115 472	110 259	104 855	99 016	92 703	86 227
Hypothèse 2	120 645	121 066	121 088	120 707	119 625	117 687	115 117
Hypothèse 3	120 645	125 437	129 992	134 316	138 144	141 200	143 590

