



**Septembre 2003 Observatoire du parc social du Pays de Montbéliard**



## Le parc social du Pays de Montbéliard : portrait général

- 15 000 logements
  - ⇒ soit 30% des résidences principales de l'agglomération
- Un parc âgé
  - ⇒ 4/5 des logements construits entre 1950 et 1980
- Des logements de taille moyenne :
  - ⇒ 7 logements sur 10 sont des T3 et des T4
- Des petits immeubles
  - ⇒ 62% des immeubles comptent entre 2 et 20 logements
- 35 300 locataires
  - ⇒ soit 29% de la population de l'agglomération
  - ⇒ baisse de 6% de la population entre 2000 et 2002
- Une population qui vieillit :
  - ⇒ 1 titulaire de bail sur 5 a plus de 60 ans
  - ⇒ +8% de titulaires de bail retraités entre 2000 et 2002
- Une densité de population en diminution
  - ⇒ la taille moyenne des ménages est passée de 2,7 à 2,5 entre 2000 et 2002
  - ⇒ 1 logement sur 3 est sous-peuplé : c'est 10% de plus qu'en 2000
- Les effets de la reprise économique : baisse du chômage et hausse de l'emploi précaire
  - ⇒ en 2 ans, -19% des titulaires de bail au chômage et +41% en Intérim et CDD
  - ⇒ +13% de ménages ayant des revenus mensuels supérieurs à 1 500 euros
- Mais aussi croissance de la pauvreté
  - ⇒ +9% de RMIstes parmi les titulaires de bail
  - ⇒ +400 ménages vivant de prestations sociales (+55% par rapport à 2000)
- 7 ménages sur 10 vivent avec moins de 60% du plafond PLA
  - ⇒ soit 1 285 euros par mois pour une famille de 4 personnes

# INTRODUCTION

Après une première édition en 2002, l'Agence de Développement et d'Urbanisme, grâce à un partenariat étroit avec les trois bailleurs sociaux du Pays de Montbéliard, a réalisé une actualisation enrichie de l'observatoire du parc social, dont la synthèse est présentée ici.

L'observatoire n'est plus seulement basé, comme son édition précédente, sur des données quantitatives transmises par les bailleurs et l'ARHlm, mais il analyse également chacun des quartiers de plus de 50 logements sociaux de l'agglomération du Pays de Montbéliard, à partir des indicateurs statistiques, en comparaison avec les moyennes de l'agglomération, et de l'opinion des bailleurs.

C'est donc un document à plusieurs voix qui a été réalisé, où la SAFC, l'Office Habitat 25 et l'Union de Franche-Comté ont complété les constats tirés des chiffres par leur vision de chacun des quartiers, les difficultés qu'ils rencontrent et la manière dont ils pensent qu'ils vont évoluer, au vu notamment de leurs interventions prévues et des politiques partenariales mises en place.

En outre, avec maintenant une antériorité dans le traitement des informations sur l'occupation du parc social, nous sommes aujourd'hui à même d'observer certaines évolutions, qu'il sera important de suivre dans les prochaines années. Rappelons également que les derniers travaux portent sur les données au 1<sup>er</sup> janvier 2000 et 1<sup>er</sup> janvier 2002 ; or entre ces deux dates a pu être constatée une brève mais brutale embellie économique, qui s'est notamment traduite dans le Pays de Montbéliard par l'embauche de plusieurs milliers d'intérimaires. En janvier 2002, la situation semblait être revenue à un niveau antérieur, mais il n'empêche pas moins que certaines évolutions constatées induisent des questionnements qui relèvent de la compréhension générale des marchés du logement et de la dynamique globale de l'agglomération, comme par exemple :

- quelle est la part de la baisse notable de la population du parc social dans l'évolution globale de l'agglomération ?
- l'évolution des ressources montre que les habitants du parc social sont particulièrement sensibles aux aléas économiques ; comment va se traduire dans la vie sociale et la gestion des bailleurs l'augmentation des personnes à très faibles ressources ?
- comment va se comporter la part des ménages les plus favorisés du parc, qui ont vraisemblablement profité de la reprise des années 2000-2001 ; vont-ils rester dans le parc social ou chercher à accéder ?
- la tendance au rapprochement des caractéristiques de la population résidant dans les quartiers et dans le parc diffus, certes encore ténu, qui montre la volonté des bailleurs d'homogénéiser leur peuplement va-t-elle se prolonger ?

Enfin cet observatoire permet de faire le point sur les quartiers au moment où le Grand Projet de Ville va entrer dans sa dimension opérationnelle. Ce sera donc une base de travail importante qui servira à l'évaluation, d'ici un à trois ans, de cette politique de grande envergure.

Nous tenons à remercier vivement l'ARHlm (Association Régionale Hlm) pour le travail préalable et la transmission des informations des bailleurs et ces derniers pour l'important travail fourni, notamment pour la deuxième partie de ce document.



Association régionale Hlm



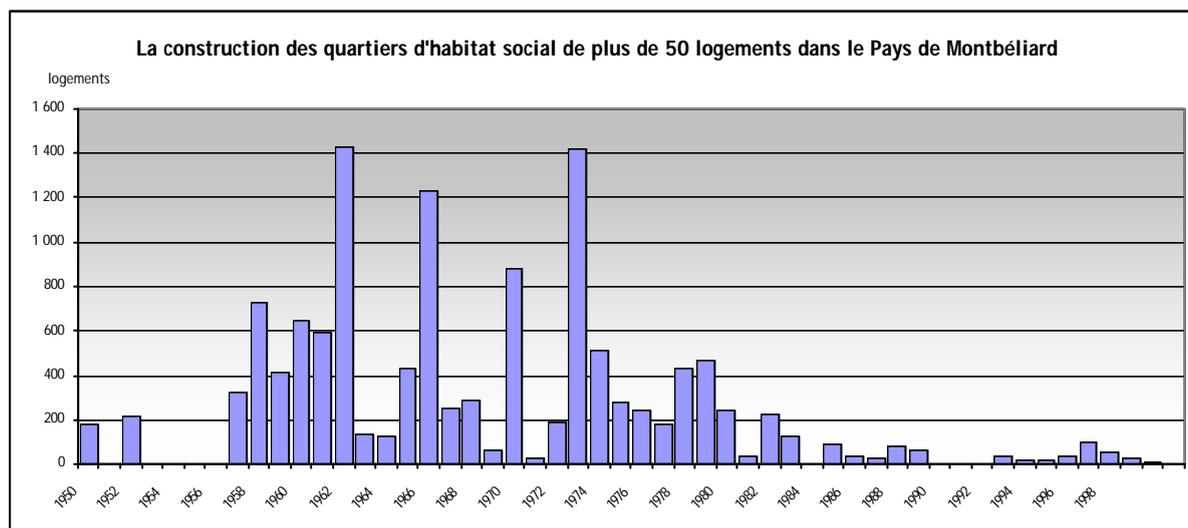
Le parc locatif social a une place importante dans l'habitat du Pays de Montbéliard, puisqu'il représente près de 30% des résidences principales de l'agglomération.

Ce parc est plutôt concentré car la plupart des logements sont regroupés en quartiers de plus de 50 logements. Seuls 13% des logements sont constitués en petits quartiers ou diffusés dans l'agglomération.

Contrairement à d'autres agglomérations, le Pays de Montbéliard ne compte pas de très grands quartiers, et seulement quelques grands quartiers comme la Petite-Hollande (2 900 logements), La Chiffogne (1 500 logements), Champvallan (1 100 logements), Les Champs Montants (975 logements), les Buis (960 logements) et les Fougères (700 logements).

## Un parc âgé

Si les premiers ensembles ont été construits dans le tissu urbain, très rapidement les quartiers d'habitat social seront édifiés sur des terrains plus éloignés, parfois séparés du reste des communes par un relief : le Giboulon à Grand-Charmont (1955) et Champvallan à Béthoncourt (1958-1964) pour les premiers.

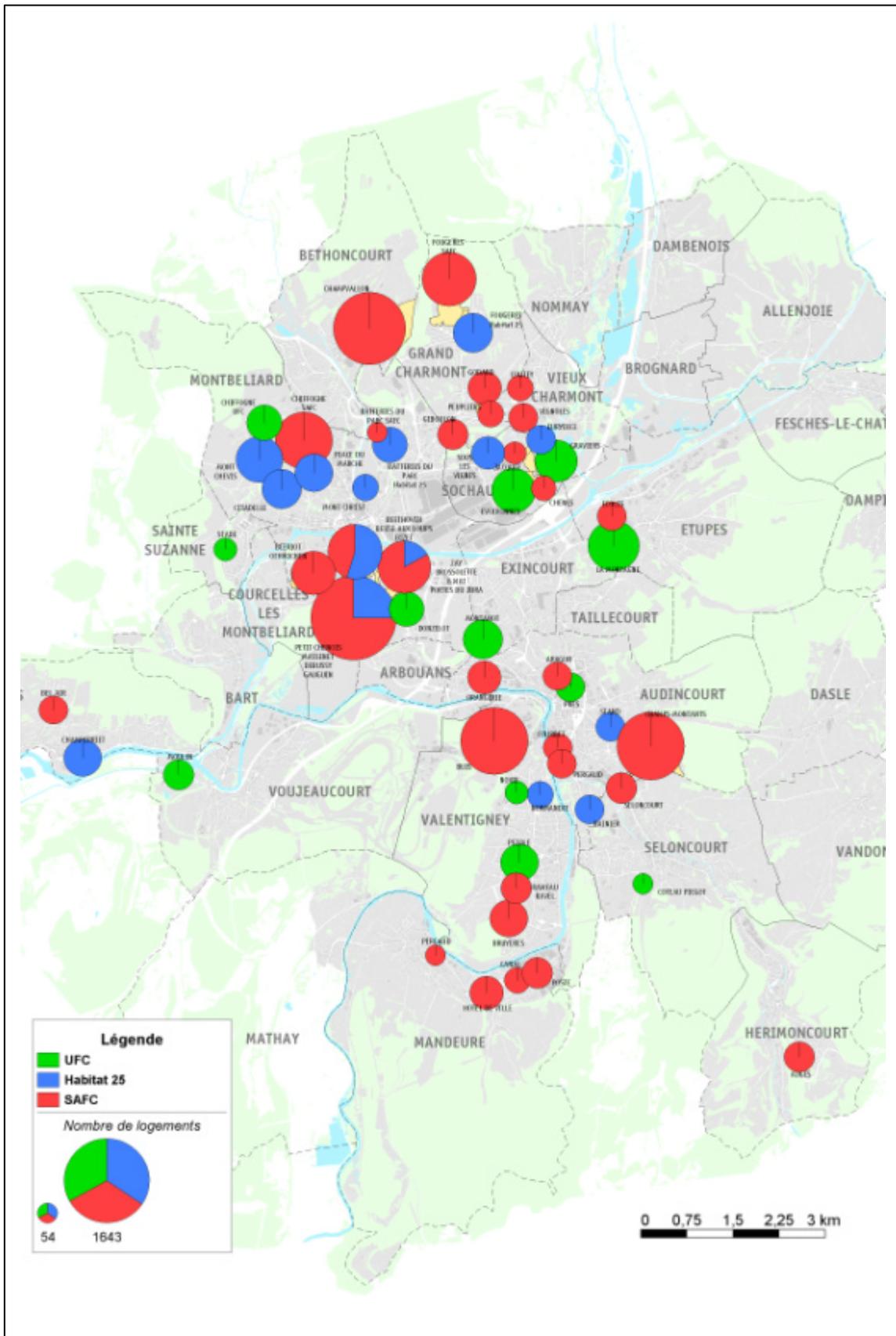


La première opération d'envergure est le quartier des Evoirnonnes/Graviers à Sochaux (1956-1959), suivi de la Chiffogne à Montbéliard (1956-1959) et de Champvallan (1958-1964), puis des Fougères à Grand-Charmont (1960), des Buis à Valentigney (1960/1968/1972), de la Montagne à Etupes (1962-1965), du Montanot (1962-1964), des Champs-Montants à Audincourt (1968-1974), et enfin de la Petite Hollande à Montbéliard (1967-1987).

Ces 9 quartiers, parmi les plus grands, rassemblent à eux seuls plus de 60% des logements sociaux de l'agglomération. Durant les années 80 et 90, ils ont tous fait l'objet d'importants travaux de réhabilitation, de démolition dans le cadre de la Politique de la Ville. La restructuration urbaine de Champvallan, des Fougères, des Buis, des Champs-Montants et de la Petite-Hollande se poursuit aujourd'hui au travers des procédures de Grand Projet de Ville.

Au cours des années 60 et 70, on continue également à construire des petits quartiers d'une centaine de logements. Ceux-ci ont été une chance pour le Pays de Montbéliard, lui permettant de disposer d'un nombre important de logements sociaux sans subir les problèmes de gestion et de ségrégation sociale auxquels sont en butte les grands quartiers. Ces logements constituent ainsi un semis de petits quartiers : 28 comptent entre 50 et 100 logements, 16 entre 100 et 300 logements.

## Les quartiers d'habitat social de plus de 50 logements et leurs bailleurs dans le Pays de Montbéliard



Depuis les années 80, la construction de logements sociaux est fortement ralentie. Seuls 4 nouveaux quartiers sont sortis de terre : Jaquet (*Sochaux*), Les Vignoles (*Vieux-Charmont*), Aragon (*Audincourt*) et rue des Auges (*Hérimoncourt*) ; ils comptent moins de 100 logements chacun. La tendance est plutôt à la dédensification des grands quartiers et la construction de nouveaux logements se fait au compte-gouttes et plutôt de manière diffuse.

Entre 2000 et 2002, les quartiers de plus de 50 logements ont perdu 72 logements (-1%). 15 logements ont été démolis aux Champs-Montants et des ventes de logements ont été effectuées à la Petite-Hollande, à Bel Air (*Bavans*), aux Fougères ou encore dans le quartier de la Citadelle (*Montbéliard*).

Durant cette même période, quelques logements ont été vendus dans le parc social diffus, largement compensés par la création de plusieurs programmes à Mandeuve (30 logements), Seloncourt (31 logements), Voujeaucourt (24 logements), à Valentigney (10 logements) ou encore Étupes (7 logements). Au total, on compte une centaine de logements supplémentaires dans le parc diffus (+4,5%). Globalement, le solde net sur les deux dernières années est donc d'une vingtaine de logements.

Moins de 150 logements ont été construits en deux ans : c'est deux fois moins que ce que préconise le Programme Local de l'Habitat (144 logements sociaux par an).

## Des logements de taille moyenne en petits collectifs

Le logement locatif social type du Pays de Montbéliard est un appartement de 3 ou 4 pièces dans un petit collectif d'une vingtaine de logements.

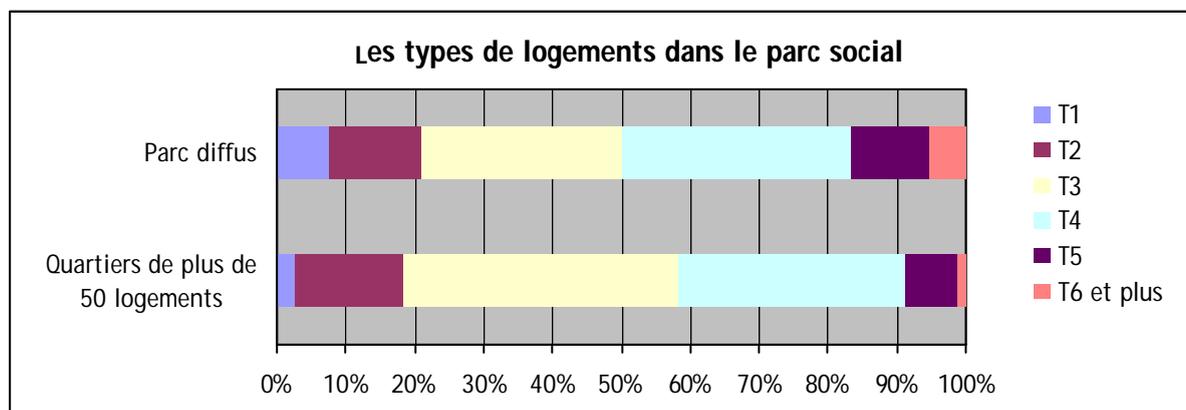
En effet, 7 logements sur 10 sont des 3 ou 4 pièces. Cette typologie de logements a été un handicap pour le parc social qui accueillait une part importante de familles nombreuses, souvent en situation de surpeuplement. Aujourd'hui, la taille des ménages a beaucoup diminué et les 3 et 4 pièces sont souvent occupés par de petits ménages entraînant une sous-occupation croissante des logements (voir plus loin).

19% des logements sont des T1 ou des T2. Seuls 8 quartiers en ont une part significative : les Chênes à Sochaux (66%), Poste à Mandeuve (46%), Orangerie à Audincourt, Rue de l'École à Étupes (40%) et les Fougères (Habitat25), Oehmichen/Blériot, Place du Marché à Montbéliard et Rameau Ravel à Valentigney (30%).

Peu de quartiers comptent un nombre important de grands logements, ce qui est une chance car leur concentration est parfois problématique : Champérier (*Bavans*) et les Batteries du Parc (*Montbéliard*) d'Habitat 25 dépassent les 20% de T5-T6, Jaquet (*Sochaux*) atteint 33% et jusqu'à 42% à Normandie (*Valentigney*).

La grande majorité des logements du parc social sont regroupés dans de petits immeubles. 62% des bâtiments collectifs comptent au maximum 20 logements et 32% entre 20 et 50 logements. Cette organisation en petits collectifs est un atout pour la vie sociale des quartiers du Pays de Montbéliard. Seul 1 immeuble dépasse la centaine de logement (Quartier Bizet/Beuse aux Loups à Montbéliard) et il doit prochainement faire l'objet de lourdes restructurations dans le cadre du GPV (démolition partielle).

Le parc social diffus correspond moins à cette typologie puisque il est constitué pour ¼ de logements individuels (3% dans les quartiers) et 17% de grands logements (10% dans les quartiers).



## Peu de réhabilitations prévues en dehors des sites Grand Projet de Ville

La plupart des projets de réhabilitation et de restructuration urbaine concernent les 5 quartiers en GPV : les Champs-Montants, les Fougères, Champvallou, la Petite-Hollande et les Buis. Les quartiers Bainier et de la rue de Près à Audincourt vont également faire l'objet d'importants travaux de réhabilitation.

En revanche, nombreux sont les quartiers qui disposent ou disposeront prochainement de dispositifs de sécurisation des immeubles : vidéo-surveillance, interphones, badges, réfection des portes d'entrées et des caves...

Une quinzaine de quartiers de la SAFC bénéficient du Plan Résidence, visant à améliorer les caractéristiques des quartiers qui vivent bien et que le bailleur souhaite conforter.

Quelques quartiers vont être fortement dédensifiés : à la Montagne (*Etupes*), 4 bâtiments vont être démolis entre 2003 et 2005, la tour V des Champs-Montants, le bâtiment muré de Donzelot (*Montbéliard*) doivent être détruits et la tour Greensboro du Mont-Chevis (*Montbéliard*) devrait disparaître en 2006. La tour du quartier Sous les Vignes (*Sochaux*) doit tomber à l'horizon 2006 et faire place à un petit collectif. De même, 2 bâtiments seront abattus à Coteau Piégot (*Seloncourt*) et remplacés par un petit immeuble. Le devenir de 2 bâtiments problématiques, l'un à Moulin (*Voujeaucourt*), l'autre à Evoironnes (*Sochaux*), est aujourd'hui en question. En dehors des opérations de reconstruction liées au renouvellement urbain, seul le quartier de Mont-Christ (*Montbéliard*) doit s'étoffer de 20 logements supplémentaires.

## Des besoins importants en locatif social pas toujours satisfaits

Depuis le redémarrage de l'économie locale à la fin des années 90, le parc social de l'agglomération fait l'objet d'une **forte demande**. Le parc social doit faire face dans un premier temps à 2 phénomènes : la décohabitation de jeunes et l'arrivée de population extérieure. Aujourd'hui, malgré le ralentissement économique, les indicateurs de pression restent élevés et la vacance par absence de candidat est très faible quel que soit le quartier.

Dans le détail, le parc diffus et les petits quartiers sont très recherchés, tandis que 4 grands quartiers sont moins demandés : les Champs-Montants, les Fougères, les Buis, et Champvallou. Bien que la vacance y soit assez faible, ces quartiers sont peu attractifs car ils cumulent plusieurs handicaps :

- ils sont éloignés des centres villes et souvent en impasse ;
- ils sont parmi les plus grands quartiers des années 60 et 70 de l'agglomération ;
- ils souffrent d'une réputation défavorable en terme de climat et de vie sociale depuis une vingtaine d'années.

Ces 4 quartiers sont prioritaires au titre du Contrat de Ville et font l'objet de la procédure Grand Projet de Ville. Ils regroupent, à eux seuls, ¼ des logements sociaux de l'agglomération et 29% de la population du parc social.

Près de 35 300 habitants résident dans le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2002, soit de l'ordre de 29% de la population de l'agglomération du Pays de Montbéliard.

## Diminution de 6% de la population en 2 ans

Le parc social a perdu 2 283 habitants, entre 2000 et 2002.

Cette évolution est très différente selon les bailleurs. La SAFC marque une forte baisse de population (-9%) qui s'explique par les nombreux projets réhabilitation, vente, ou démolition. Dans le parc d'Habitat 25 et de l'UFC, la baisse de population n'est que de 4 et 3%

La population des quartiers et du parc diffus évolue différemment. Les quartiers de plus de 50 logements ont perdu 7% de leur population, en raison notamment des projets sur le parc, du départ des jeunes, de la baisse du nombre d'enfants et de la captivité d'une population vieillissante (voir plus loin). A l'inverse, le parc diffus a gagné une centaine d'habitants, soit +2%, grâce aux nouvelles constructions.

Une dizaine de quartiers ont perdu plus de 10% de leur population, jusqu'à -30% à Aragon (*Audincourt*), -8% aux Bruyères (*Valentigney*) et -14% à Giboulon (*Grand-Charmont*). Une vingtaine de quartiers ont stabilisé leur population.

## Stabilité des titulaires de bail étrangers

3 256 titulaires de bail sont de nationalité étrangère, soit 23%, alors que cette population représente 10% de la population totale de l'agglomération. Cette situation, tant en nombre qu'en proportion, est restée stable depuis 2000, même si le parc diffus enregistre une hausse de 8% (mais cela ne représente que 11 ménages supplémentaires). Cette évolution étant plus forte que le nombre de logements construits dans ce parc, leur taux de présence dans le parc diffus passe de 7 à 7,5%.

Près de 30 quartiers abritent moins de 10% de titulaires de bail étrangers ; Coutey (*Vieux-Charmont*) et Pergaud (*Mandeure*) n'en ont aucun. A l'inverse, une dizaine de quartiers et parmi eux les plus grands, comptent plus de 30% de titulaires de bail de nationalité étrangère, jusqu'à 50% à Champvallon, 54% à Normandie et aux Buis. Il y a donc un effet de concentration très fort de la population de nationalité étrangère sur certains secteurs de l'agglomération.

Mais il est bien évident que le taux de titulaires de bail de nationalité étrangère ne peut refléter qu'une part de la réalité culturelle d'un quartier.

## La densité de population diminue et l'âge des locataires s'accroît

Si en 2002 la densité de population avait été retenue comme facteur de fragilité de la vie des quartiers, ce critère semble moins discriminant aujourd'hui.

En effet, comme cela avait été démontré dans l'Observatoire des quartiers du Contrat de Ville, la densité de population dans les quartiers d'habitat social a beaucoup diminué ces dernières années et tend à se rapprocher de la moyenne d'agglomération.

La taille moyenne des ménages est passée de 2,67 à 2,52 entre 2000 et 2002 (p.m. : 2,48 pour l'agglomération en 1999), notamment en raison du départ des enfants de la cellule familiale et la baisse de la fécondité.

Le nombre d'enfants a diminué de 10% en 2 ans : ils ne sont plus que 14 500, soit 41% de la population du parc social. Les ménages de 6 personnes et plus deviennent de plus en plus rares : on en compte 1 126, soit 13% de moins qu'en 2000. C'est néanmoins dans le parc social que l'on trouve le plus de grands ménages : 7%

des ménages comptent 6 personnes et plus pour moins de 4% des ménages, en moyenne dans l'agglomération (RGP 1999).

On remarquera des différences notables entre les quartiers de plus de 50 logements et le parc social diffus. Les grands quartiers restent plus jeunes et plus densément peuplés: la taille des ménages des quartiers est de 2,54 pour 2,42 dans le diffus, où le taux de logements surpeuplés n'est que de 2%. Les quartiers de plus de 50 logements ont néanmoins beaucoup évolué en 2 ans : en témoigne notamment, **le nombre d'enfants qui a baissé de 12%**.

Par ailleurs, **les situations de surpeuplement se raréfient** : 822 logements restent surpeuplés (c'est-à-dire qu'ils comptent 2 habitants de plus que leur nombre de pièces), ce qui représente 6% des ménages. Ils étaient un millier en 2000, la baisse est donc de 18%. Ces ménages se concentrent sur quelques quartiers disposant pourtant de grands logements, mais qui restent visiblement inadaptés : Normandie (*Valentigney*), Champérier (*Bavans*), Courbet (*Audincourt*) et Champvallon en particulier.

Le deuxième facteur de diminution de la densité de population est la captivité d'une partie des locataires qui n'ont jamais pu et/ou souhaité quitter leur logement après le départ de leurs enfants. **31% des ménages sont présents dans le parc social depuis plus de 10 ans.**

Ce phénomène se traduit par l'augmentation du nombre de titulaires de bail âgés de plus de 60 ans : +1,7% en 2 ans. La classe d'âge des plus de 80 ans a augmenté de 5,9%. **En 2002, plus d'1 titulaire de bail sur 5 a plus de 60 ans.**

Le vieillissement de la population, mais aussi l'évolution des modes de vie (célibat, divorce) font croître le nombre de personnes vivant seules. Le parc social n'échappe pas à cette tendance, puisque près de 5 000 ménages, soit 36%, sont composés d'une seule personne : c'est 6% de plus qu'en 2000.

La combinaison de ces facteurs provoque **une augmentation du sous-peuplement des logements**, qui devrait encore s'accroître à l'avenir : plus de 4 000 logements sont actuellement sous-peuplés, soit 1 logement social sur 3. Ce nombre est en progression de 10% depuis 2000. Aujourd'hui, on compte **5 fois plus de logements sous-peuplés que de logements surpeuplés.**

**Si on émet l'hypothèse que les titulaires de bail âgés aujourd'hui de 51 à 60 ans sont, pour leur majorité, amenés à rester dans le parc social, le nombre de titulaires de bail de plus de 60 ans devrait doubler d'ici 10 ans, pour atteindre 5 000 personnes. A nombre de logements constant, 1/3 du parc serait alors occupé par des ménages dont le titulaire de bail aurait plus de 60 ans.**

Compte tenu de l'attachement des ménages âgés à leur logement et dans le contexte actuel de très faible vacance et de forte demande, cet exercice sommaire de prospective met en évidence l'importance de développer l'offre locative sociale afin de proposer une offre suffisante aux nouvelles générations, et de s'interroger sur la mobilité résidentielle des plus âgés, au profit de logements peut-être plus petits, mais également plus adaptés à ce public âgé.

Les bailleurs perçoivent ces évolutions plutôt favorablement pour la vie des quartiers dans la mesure où les dégradations et les nuisances sont souvent causées par les plus jeunes.

Toutefois d'autres contraintes apparaissent pour les bailleurs, qui doivent adapter leurs prestations aux besoins des personnes âgées, en terme d'ergonomie et d'accessibilité du logement, mais aussi en terme de services.

## Mobilité de la population

15% des ménages sont présents dans le parc social depuis moins d'une année. Ce taux est supérieur à la moyenne nationale (11%), ce qui témoigne de la mobilité des ménages. Il serait intéressant de connaître les motifs de départ et d'arrivée des ménages dans le parc social pour bien interpréter cette rotation.

Graviers et Jaquet à Sochaux et la Chiffogne (parc UFC) ont un taux de rotation autour de 20% : la nature des logements, la situation et la qualité de la vie que ces quartiers connaissent, laissent à penser que ce parc convient aux ménages comme étape résidentielle. Peut-on en dire autant du quartier Massenet/Debussy/Gauguin à la Petite-Hollande (20% également) ?

D'autres quartiers ont un taux de rotation faible, accompagné d'une part importante de ménages présents depuis plus de 10 ans : le Mont-Christ à Montbéliard, le Giboulon et Godard à Grand-Charmont, Pergaud à Mandeure, rue de la Novie à Valentigney et rue Bainier à Audincourt. Ce sont des quartiers calmes, habités par des personnes âgées qui s'y plaisent particulièrement et limitent fortement le renouvellement de la population.

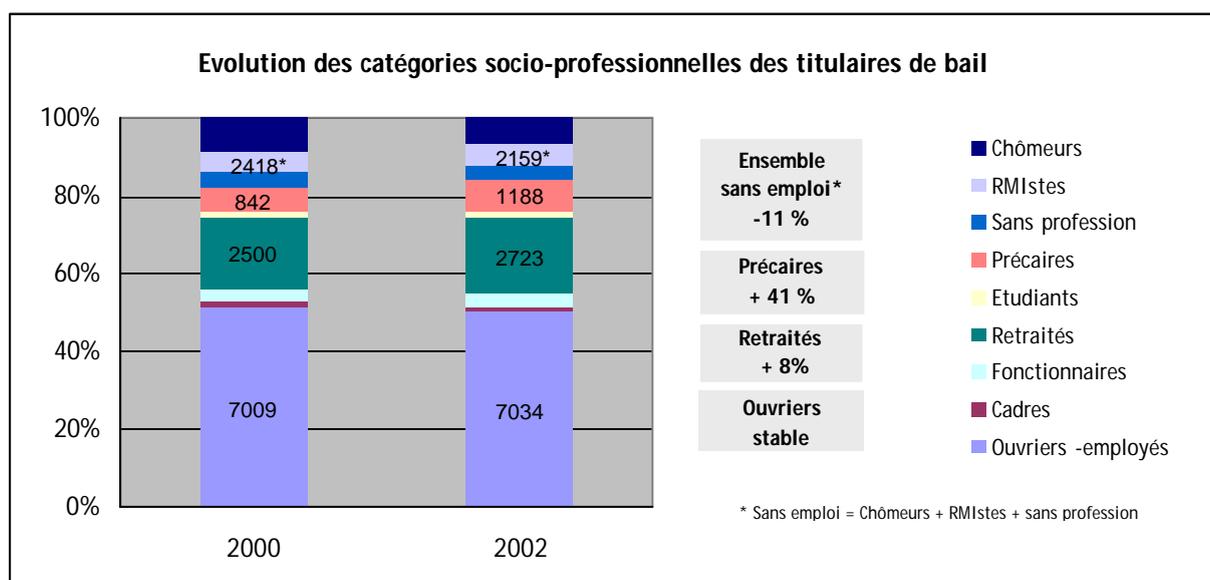
## Baisse du chômage et hausse de l'emploi précaire

Plus de la moitié des titulaires de bail du parc social ont un emploi stable (ouvriers, cadres ou fonctionnaires) et 19% sont retraités. Au total, les  $\frac{3}{4}$  des titulaires de bail ont des ressources régulières.

A l'inverse, 3 347 titulaires de bail, soit près d' $\frac{1}{4}$ , ont des situations professionnelles précaires ou sont sans emploi. Si ce taux est de 26% dans les quartiers de plus de 50 logements, il n'est que de 12% dans le parc social diffus. La part de cette catégorie de titulaires de bail est en légère augmentation : +2,5% depuis 2000.

Dans le détail, près de 1 200 titulaires de bail, soit 8% ont un emploi précaire en Contrat à Durée Déterminée ou en intérim. Leur nombre a augmenté de 41% depuis 2000. A l'inverse, les personnes sans emploi (chômeurs, RMIstes, ou sans profession) sont moins nombreuses : -11%. En regardant encore d'un peu plus près, on s'aperçoit que le nombre de chômeurs et de personnes sans profession a diminué, respectivement de 19% et 11%, tandis que le nombre de RMIstes a augmenté de 9%.

Les évolutions mises en évidence par le graphique suivant, sont corrélées avec la croissance de l'emploi intérimaire entre 2000 et 2002. **Une partie des chômeurs et des sans emploi de 2000 a pu trouver du travail en CDD ou en intérim en 2002, tandis que d'autres semblent ne pas avoir pu s'insérer dans le monde professionnel et sont restés au chômage ou sont devenus RMIstes.** Une information sur l'ancienneté des situations de chômage des titulaires de bail permettrait de valider cette perception, mais elle n'est malheureusement pas disponible à ce jour.



Selon les quartiers, ces réalités sont très différentes : Mont-Christ (*Montbéliard*), Coutey, Peupliers (*Vieux-Charment*), la rue des écoles (*Etupes*) et la rue des Chênes (*Sochaux*) ne comptent que 4 à 5% de titulaires de bail en situation professionnelle précaire ou sans emploi. A l'opposé, Normandie (*Valentigney*), Courbet (*Audincourt*), Rameau Ravel (*Valentigney*) et l'ensemble Petit-Chênois/Massenet/Debussy/Gauguin de la Petite-Hollande, comptent plus de 40% de titulaires de bail précaires ou sans emploi.

1 titulaire de bail sur 3 ne travaille pas à Normandie, 1 sur 4 environ à Rameau Ravel (*Valentigney*), rue du Stand (*Audincourt*), Fougères Habitat 25, Champérier (*Bavans*), Petit-Chênois/Massenet/Debussy/Gauguin et Bizet/Beuse aux Loups de la Petite-Hollande, Batteries du Parc Habitat 25 et Mont Chevis (*Montbéliard*).

## Précarité sociale : le nombre de ménages monoparentaux a baissé de 3%

La monoparentalité est un facteur de risque dans la mesure où ces ménages rencontrent souvent plus de difficultés pour l'éducation des enfants, liées à un déficit d'autorité parentale. Le risque s'accroît avec la faiblesse ou la précarité des ressources du ménage et avec la présence de nombreux enfants à charge.

1 923 ménages du parc social, soit 14%, n'ont qu'un seul adulte, contre 8% en moyenne pour le Pays de Montbéliard (RGP 1999). Par contre, leur présence dans le parc social a diminué de 3% depuis 2000, c'est-à-dire une cinquantaine de ménages en moins. Cette baisse est plus importante que celle du nombre de ménages. Dans le détail, les quartiers ont perdu 79 ménages monoparentaux (-4%) tandis que le parc diffus en a gagné 24 (+13%). Ces évolutions traduisent une politique de peuplement des bailleurs visant à faciliter l'intégration des ménages monoparentaux dans de petits quartiers.

Néanmoins le parc diffus ne compte pour le moment que 11,5% de ménages monoparentaux, alors que ce taux dépasse les 20% à Bel Air (*Bavans*), Moulin (*Voujeaucourt*), Sous les vignes (*Sochaux*), Bizet/Beuse aux Loups et Petit-Chênois/Massenet/Debussy/Gauguin de la Petite-Hollande, Mont-Chevis (*Montbéliard*) Champérier (*Bavans*) et Pergaud (*Audincourt*) et les 25% dans les quartiers de Bainier, Stand, Courbet (*Audincourt*), Normandie (*Valentigney*) et Batteries du Parc Habitat 25 (*Montbéliard*).

## Une paupérisation limitée

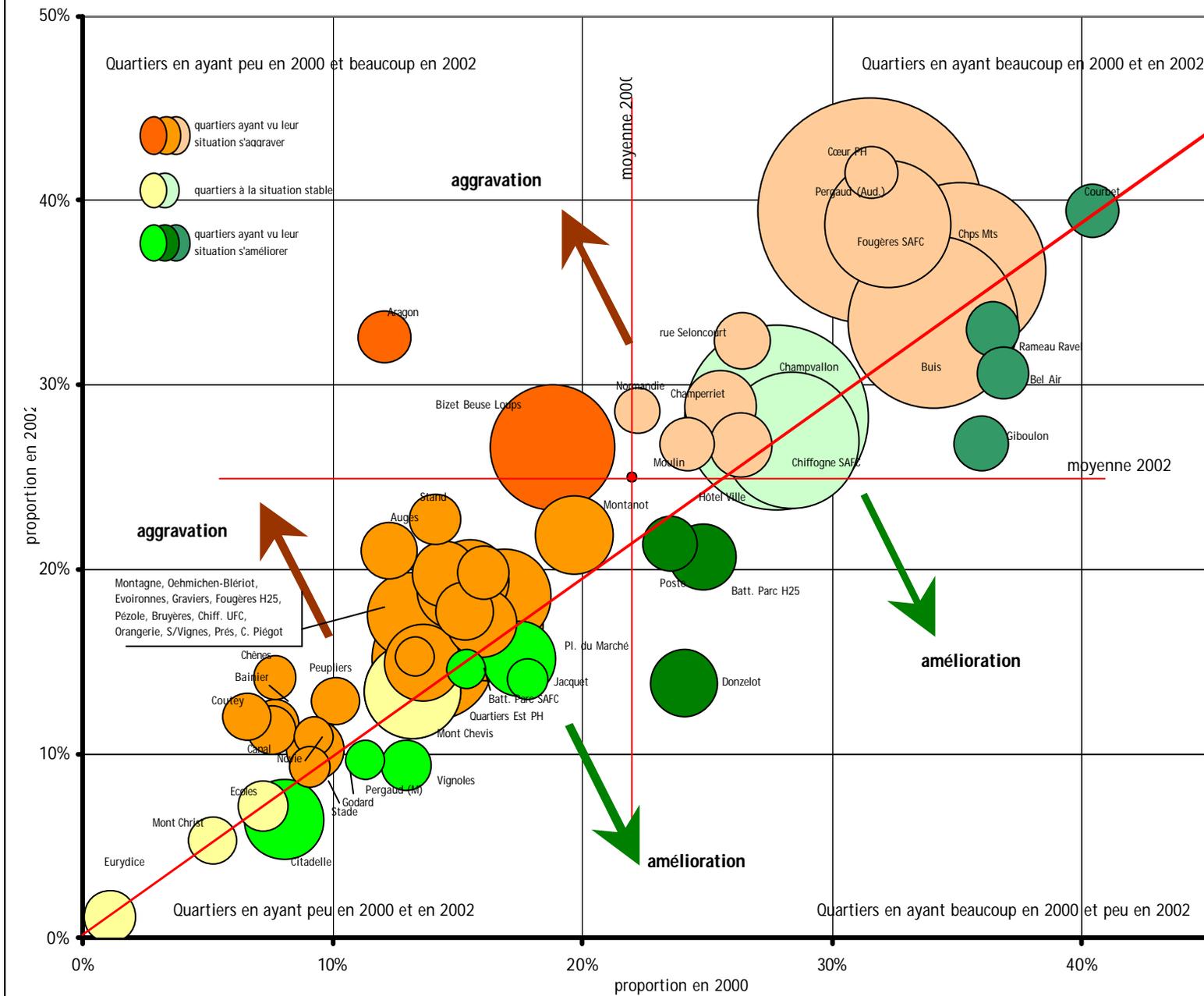
L'accès aux logements locatifs sociaux est conditionné à un plafond de ressources. En janvier 2003, les plafonds étaient les suivants :

Nombre de personnes par ménages	Plafond de ressources mensuel	60% du plafond de ressources mensuelles	20% du plafond de ressources mensuelles
1	1 105 €	663 €	221 €
2	1 475 €	885 €	295 €
3	1 774 €	1 065 €	355 €
4	2 142 €	1 285 €	428 €
5	2 520 €	1 512 €	504 €
6	2 839 €	1 704 €	568 €
Par personne supplémentaire	317 €	190 €	63 €

**9 114 ménages vivent avec moins de 60% du plafond de ressources, soit 7 ménages sur 10.** Les quartiers qui concentrent le plus de ménages à faibles ressources, sont Normandie (*Valentigney*), Champérier (*Bavans*) et Courbet (*Audincourt*) avec 9 ménages sur 10, les Buis, Pergaud (*Audincourt*), Petit-Chênois/Massenet/Debussy/Gauguin de la Petite-Hollande, Fougères SAFC, Champs-Montants et Champvallon avec 8 ménages sur 10.

**1 ménage sur 4 a de très faibles ressources, c'est-à-dire moins de 20% du plafond.** Ce ratio monte jusqu'à 1/3 à Aragon (*Audincourt*), Rameau Ravel (*Valentigney*), les Buis et Champs-Montants et 2 ménages sur 5 à Fougères (parc SAFC), Courbet (*Audincourt*), Massenet/Debussy/Gauguin de la Petite-Hollande et Pergaud (*Audincourt*).

### Evolution de la part de ménages aux ressources inférieures à 20% des plafonds PLA

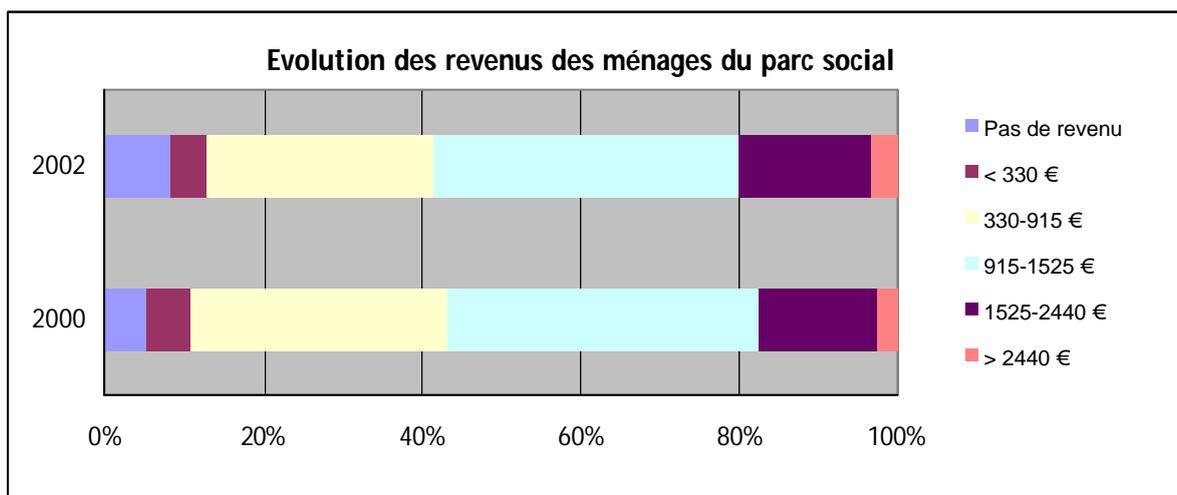


En moyenne, **moins d'1 ménage sur 10 perçoit des ressources supérieures au plafond**, soit 1000 ménages. Dans quelques quartiers, ce sont 2 ménages sur 10 qui dépassent le plafond : Batteries du Parc (partie SAFC) (*Montbéliard*), Vignoles (*Vieux-Charmont*), Eurydice et Jacquet (*Sochaux*), Zay/Brossolette/8 mai/Portes du Jura et Oehmichen/Blériot à la Petite-Hollande.

L'indicateur étudié ci-dessus ne permet pas de mesurer précisément l'évolution du niveau de ressources car les plafonds sont relevés régulièrement. Néanmoins, il présente l'avantage de prendre en compte à la fois le niveau de ressources et la taille des ménages. Il montre ainsi que le nombre de ménages au dessus du plafond a progressé de 3%, soit une trentaine de ménages, alors même que le nombre de ménages a baissé de 1% entre 2000 et 2002. On constate également que la part des ménages ayant des ressources inférieures à 20% du plafond a augmenté de 13%, leur part est passée de 22 à 25%.

Le graphique ci-contre montre la situation des quartiers face à cette évolution. On peut constater que, si seulement 13 quartiers ont vu leur nombre de ménages très pauvres diminuer, 7 d'entre eux faisaient partie de ceux qui en avaient plus que la moyenne et ont donc vu le processus de précarisation freiné ou enrayé. Mais il nous apprend également que 10 quartiers (dont 7 inscrits dans la politique de la ville), ayant déjà un nombre de personnes très pauvres au-dessus de la moyenne ont vu leur situation empirer : Normandie et Buis (*Valentigney*), Moulin (*Voujeaucourt*), Hôtel de Ville (*Mandeure*), Champerriet (*Bavans*), rue de Seloncourt, Pergaud et Champs-Montants (*Audincourt*), les Fougères (parc SAFC) et la Petite Hollande.

L'étude des revenus des ménages hors prestations sociales vient compléter cette analyse car elle permet d'écartier le biais introduit par l'évolution des plafonds de ressources. **Cet indicateur montre à la fois une hausse de 13% des ménages ayant de hauts revenus (plus de 1 525 euros par mois) et une hausse de 55% des ménages sans revenu, soit 400 ménages supplémentaires vivant de prestations sociales.** A l'inverse, les ménages ayant de faibles revenus (moins de 915 euros par mois) ont baissé de 14%.



**On retrouve ici les conséquences de l'évolution de l'emploi dans l'agglomération entre 2000 et 2002. La diminution du chômage se traduit par une baisse du nombre de ménages ayant de faibles ressources, et par une hausse, à la fois du nombre de ménages à hauts revenus et sans revenu.**

Plus de **la moitié des ménages, c'est à dire 7 150 familles perçoivent l'APL**. Ce nombre est de moins en moins important en raison de la baisse du nombre d'enfants. Le nombre de bénéficiaires a diminué dans tous les quartiers et en particulier à Canal (-29%) et Pergaud (*Mandeure*), Chênes (*Sochaux*), Donzelot (*Montbéliard*), Giboulon (*Grand-Charmont*), Vignoles (*Vieux-Charmont*) et Pergaud à Audincourt (-20 à -24%). Ces quartiers sont par ailleurs, ce qui explique probablement cela, parmi les plus vieillissants de l'agglomération.

## Vie des quartiers

Il est difficile de synthétiser en quelques lignes le climat social général des quartiers et les actions des bailleurs tant les situations sont différentes d'un quartier à l'autre.

Néanmoins, les bailleurs constatent que la plupart des quartiers de plus de 50 logements vivent bien, voire très bien, même si cela concerne en général les plus petits quartiers, représentant moins de la moitié des logements des quartiers du parc social.

Les bailleurs ont signalé une quinzaine de quartiers connaissant des difficultés régulières, dont 3 en particulier : Champvallou, le cœur de la Petite-Hollande et les Buis. Ces derniers, parce qu'ils sont parmi les plus grands, font l'objet de plusieurs procédures complémentaires visant à traiter ces difficultés tant sur le plan social que sur le plan urbain : Contrat de Ville, Grand Projet de Ville, cible géographique du Contrat Local de Sécurité. D'autres quartiers, de plus petite taille, tels que la rue de Seloncourt et le Montanot à Audincourt, le Giboulon à Grand-Charmont, l'Hôtel de Ville à Mandeuve, Sous les Vignes et Evoironnes à Sochaux, ou Rameau Ravel à Valentigney... présentent des troubles sociaux réguliers que les bailleurs et les municipalités essaient de juguler par :

- la mise en place, par les bailleurs, de services de proximité, d'un suivi social des familles et des individus auteurs de troubles et de dispositifs de sécurisation (vidéo-surveillance, interphones), et par une attention accrue sur les attributions de logements ;
- l'intervention des municipalités, notamment au niveau des aménagements extérieurs et de la prévention et/ou répression de la délinquance ;
- des actions de suivi, voire de relogement des familles en difficultés par l'association Julienne Javel.

Les bailleurs ont déployé un personnel de proximité important : la plupart des quartiers bénéficient de gardiens, de médiateurs, d'agents de vie quotidienne, qui interviennent à temps complet ou partiel selon les difficultés et la taille des quartiers.

Initiées par la Politique de la Ville, des rencontres régulières entre les bailleurs et les municipalités permettent aux acteurs d'échanger sur les difficultés des quartiers, de trouver ensemble des solutions et de mettre en œuvre des actions. Les plus grandes communes ont constitué des Groupes de Régulation Sociale, mais les autres ne sont pas en reste, comme par exemple Voujeaucourt.

## Perspectives

Les bailleurs ont mis en place des stratégies qui les rendent plutôt optimistes quant à l'avenir du parc social.

Concernant les quartiers qui vivent bien, les bailleurs souhaitent rester vigilants sur le peuplement afin de maintenir cet état de fait. La SAFC par exemple souhaite étendre son « Plan Résidence » aux quartiers stables afin de structurer et hiérarchiser l'espace public et de répondre au besoin des résidents de privatisation des espaces communs.

Dans les quartiers en difficulté, les bailleurs prévoient de poursuivre leurs travaux de réhabilitation, de restructuration urbaine et de sécurisation. L'accompagnement des familles problématiques et la recherche de d'habitat adapté seront poursuivis en parallèle d'une politique de peuplement appropriée.

Les bailleurs attendent beaucoup des procédures GPV et Contrat de Ville et on note une volonté accrue de travailler avec les communes, tant sur le plan urbain que sur le plan social.