Conseil de Communauté du jeudi 25 juin 2026

DELIBERATION N° C2026/86

Objet : Lancement de la procédure d'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2028-2033 et proposition de prorogation du PLH actuel pour une année supplémentaire (2027)

L'an deux mille vingt-six, le vingt cinq juin, à dix-huit heures trente, le Conseil de Communauté légalement convoqué le 19 juin 2026 s'est réuni au siège de la Communauté, 8 avenue des Alliés à Montbéliard, sous la présidence de Monsieur Pierre-Aimé GIRARDOT, Président.

PRESENTS :

M. Pierre-Aimé GIRARDOT, M. Jean-Louis NORIS, Mme Magali DUVERNOIS, M. Alexandre GAUTHIER, M. Xavier BARTOLO, Mme Sophie RADREAU, M. Thierry MERCIER, Mme Mélanie DAF, Mme Marie-France BOTTARLINI-CAPUTO, M. Patrick FROEHLY, Mme Aurélie DZIERZYNSKI, M. Philippe MATHIEU, M. Mathieu GAGLIARDI, M. Samuel GOMES, Mme Odile JOANNES, M. Bertrand BOITEUX, M. Martial MAITRE, M. Jean FRIED, M. Arnaud ROTA, M. Martial BOURQUIN, Mme Coralie COSTANTINO, M. Eric PEUGEOT, Mme Jennifer GEORGES, M. Alain MONNIEN, M. Kamal REBAÏ, Mme Catherine DUCRET, M. Pascal TOURNOUX, M. Eric LAMY, M. Jean-Luc PETIOT, M. Matthieu GUINEBERT, M. Jean ANDRE, Mme Christiane TOTEMS, M. Serge DELFILS, M. Pascal LOUCHE-CHARDON, M. Gérard MUOT, M. Robert PERSONENI, Mme Béatrice CHARRIER, M. Philippe CHOULET, M. Philippe GASSER, Mme Sylvie GIULIANI, M. Christian PILEYRE, M. Alain SYLVANT, M. Michel BOILLON, M. Philippe CLAUDEL, Mme Véronique PERRIOD, M. Eric BRULEBOIS, M. José ANTUNES, M. Daniel MORNARD, M. Daniel BOURQUIN, M. William FARLEY, Mme Nelly LANGLOIS, M. Stéphane PODGORA, Mme Nadine BERGER, M. Christian METHOT, Mme Christine SCHMITT, M. Gilles DA COSTA, Mme Marie-Rose GALMES, M. Christophe FROPPIER, Mme Virginie TOUPENET, M. Eddie STAMPONE, Mme Gisèle CUCHET, M. Olivier TRAVERSIER, Mme Aurélia GIRARD, M. Karim DJILALI, Mme Aurélie LOLLIER, Mme Maryse VUERLI, M. Michel BERNARD, M. Gilles BOURDOIS-RISSE, Mme Annie GASPARINI, M. Michaël ALLEMAND, M. Fabien CHIPPEAUX, M. Gilles RIGOULOT, M. Jacques PELLICIOLI, M. Georges HABERSTICH, M. Gérald GROSCLAUDE, M. Patrick CORONEL, M. Stéphane PETREQUIN, M. Charles HAYECK, Mme Léa LEMOINE, M. Christian TOITOT, M. Pascal PAVILLARD, Mme Dominique FATON, M. Christophe CAPELLI, M. Eric SALAS, M. Philippe GAUTIER, Mme Lise VURPILLOT, M. Armando LOPES, Mme Dominique DANGEL, M. Thierry MAILLOT, Mme Nadine MERCIER, M. Damien GUILLAUME, M. Frédéric PATOIS, M. Jean-Claude FILIPPONI.
M. Jérôme FORESTI (suppléant Mme Sandrine FLENET), Mme Julie GUILLEGOZ (suppléant Mme Gladys DEUSCHER), Mme Marie-Estelle SIMON (suppléant M. Mickaël VIATTE-FLACHAT).

ABSENTS, EXCUSES :

Mme Agnès MARTIN (pouvoir à Mme Nelly LANGLOIS), M. Jean-Luc MARTINO (pouvoir à Mme Sophie RADREAU), M. Christophe DALONGEVILLE (pouvoir à M. Jacques PELLICIOLI), M. Philippe POURCHET (pouvoir à M. Alain SYLVANT), M. Marc TIROLE (pouvoir à M. Jean FRIED), Mme Isabelle GRIFFOND-BOITIER (pouvoir à M. Jean-Louis NORIS), M. Etienne DAVID (pouvoir à M. Michel BOILLON), M. Robert GRILLON (pouvoir à Mme Aurélie DZIERZYNSKI), Mme Marie-Noëlle BIGUINET (pouvoir à Mme Christine SCHMITT), Mme Ghenia BENSAOU (pouvoir à M. Karim DJILALI), M. Eric LANCON (pouvoir à Mme Mélanie DAF), M. Eric BOONE (pouvoir à M. Philippe CLAUDEL), Mme Anais CHOULET (pouvoir à Mme Nadine BERGER), M. Stéphane CAYET (pouvoir à M. Mathieu GAGLIARDI), M. Dominique BOUVERESSE (pouvoir à M. Pierre-Aimé GIRARDOT), M. Anselme DESMIRAZ (pouvoir à M. Serge DELFILS), M. Christian HIRSCH (pouvoir à M. Gilles DA COSTA).
.

Secrétaire de séance : Madame LEMOINE Léa

DELIBERATION N° C2026/86

Objet : Lancement de la procédure d'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) 2028-2033 et proposition de prorogation du PLH actuel pour une année supplémentaire (2027)

Compétence obligatoire des Communautés d'Agglomérations, un Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui définit les orientations et le cadre d'action de la politique intercommunale en matière d'habitat (parcs privé et public, logements existants et constructions nouvelles, hébergement,…) pour une durée de 6 ans.

PMA a actuellement un PLH exécutoire pour la période 2021 à 2026, qui a fait l'objet d'un bilan intermédiaire dont a pris acte en début d'année le Conseil Communautaire (voir la délibération correspondante, figurant en annexe, pour plus de détails). Ce PLH arrivant bientôt à échéance, il convient par conséquent de procéder désormais :

- au lancement officiel de l'élaboration d'un nouveau PLH,
- à une demande de prorogation du PLH en cours pour une année supplémentaire (possibilité réglementaire renouvelable une fois) au regard du délai d'élaboration (18 mois minimum).

1. Rappel du cadre réglementaire :

L'élaboration d'un PLH s'inscrit dans un cadre législatif très encadré par le CCH (Code de la Construction et de l'Habitation - notamment les articles R302-1 à R302-13) avec une finalité définie ainsi par l'article L 302-1 :

« Le Programme Local de l'Habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. ».

Il constitue un cadre privilégié de dialogue entre l'EPCI, ses communes et les acteurs locaux de l'habitat. Il comprend réglementairement trois parties :

- un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier et du logement,
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du Programme,
- un programme d'actions détaillé et territorialisé.

Son champ d'intervention est très large, devant notamment préciser à la fois, par commune ou par secteur géographique :

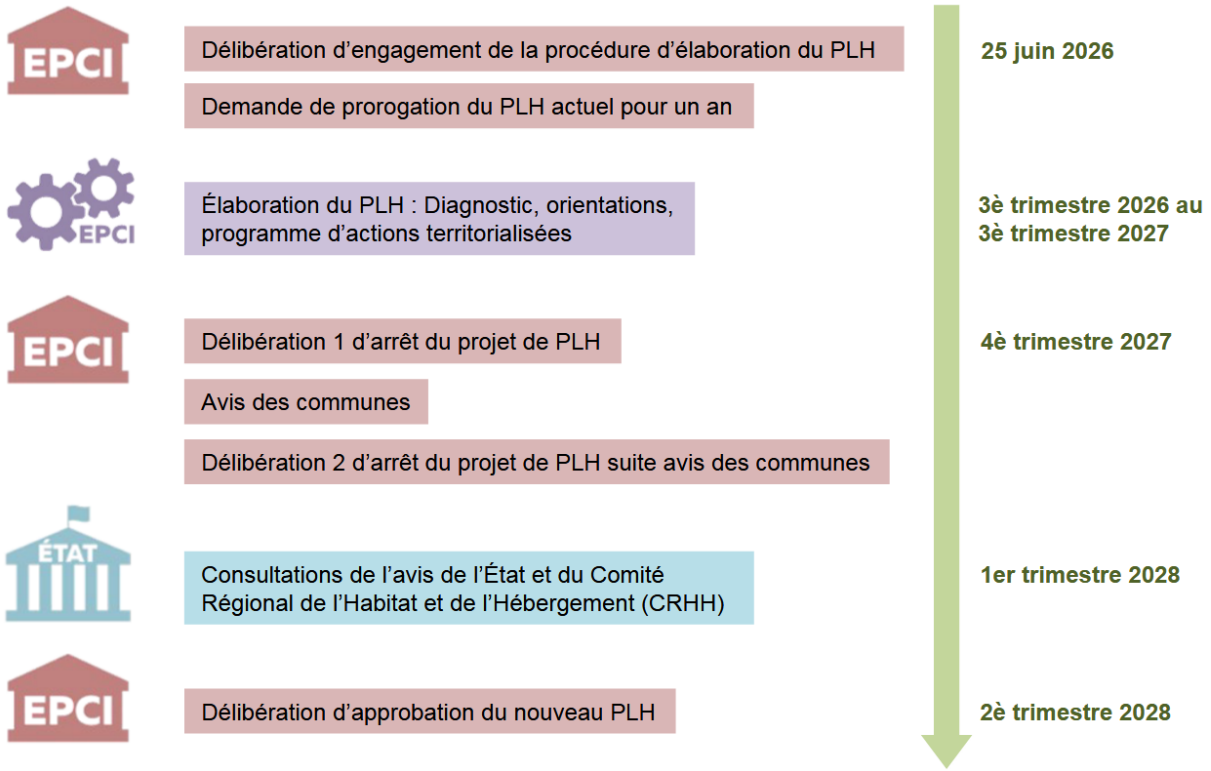
- les besoins quantitatifs et qualitatifs en matière de logement/hébergement au regard des évolutions démographiques et des perspectives de développement du territoire, et les objectifs de logement à réaliser correspondants :
  - par segments de parc : privé/public,

- par publics cibles : jeunes, seniors, personnes en situation de handicap, personnes défavorisées, gens du voyage,

- la politique relative aux attributions de logements locatifs sociaux,
- les interventions à conduire sur le parc public et le parc privé existant : renouvellement urbain, lutte contre l'habitat indigne, amélioration dans les quartiers anciens dégradés, copropriétés en difficultés,
- la nécessité d'adaptation de l'offre aux besoins des publics cibles,
- les moyens financiers à mobiliser pour mettre en œuvre ces objectifs,
- les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire.

Le processus administratif d'élaboration du PLH est composé de plusieurs étapes obligatoires (cf. le schéma suivant), incluant notamment 4 délibérations communautaires à adopter selon le calendrier prévisionnel ci-dessous.

Schéma du processus d'élaboration et calendrier prévisionnel



2. <u>Modalités principales d'élaboration</u> :

La conduite technique de l'élaboration du futur PLH sera effectuée par la Direction de l'Habitat et de la Rénovation Urbaine (DHRU), sous le pilotage de la Commission n° 9 et de son Vice-Président. La DHRU s'appuiera par ailleurs sur :

- des missions confiées à l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard (ADU) dans le cadre de son programme partenarial :
  - réalisation et formalisation du diagnostic territorial,
  - co-animation des réunions de secteurs avec les communes (voir ci-dessous),
- une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage à confier à un bureau d'étude spécialisé en matière de PLH, avec pour missions principales :
  - l'appui à la traduction des résultats du diagnostic en orientations stratégiques,
  - l'identification des outils et moyens nécessaires à la traduction opérationnelle des orientations,

- la formalisation des documents d'orientations et de programme d'action du PLH,
- la co-animation des instances de travail avec les élus et les partenaires.

Il est proposé que l'association de l'ensemble des communes ne soit pas limitée au seul avis prévu par la procédure réglementaire (voir schéma du processus d'élaboration ci-dessus), et d'organiser en conséquence au moins deux séries de réunions par secteur géographique défini selon la carte figurant en annexe (sectorisation déjà mise en place pour le PLH en cours) : la première au 4ème trimestre 2026 et la seconde au 3ème trimestre 2027 (avant la délibération d'arrêt du projet de PLH).

3. Désignation des personnes morales associées à l'élaboration du Programme Local de l'Habitat :

Le cadre réglementaire fait obligation à l'EPCI de désigner les personnes morales que la collectivité juge utile d'associer formellement à l'élaboration du PLH (et dont l'avis doit être sollicité en cas de modification de celui-ci), et de définir leurs modalités d'association.

Il est proposé de désigner comme personnes morales associées, en sus de l'Etat et des 73 communes de PMA (obligatoires au titre de l'art. L302-2 du CCH) :

- les représentants des 3 bailleurs sociaux présents sur le territoire : HABITAT 25, IDEHA, NEOLIA,
- l'Union Sociale pour l'Habitat de Bourgogne-Franche-Comté,
- le Conseil Départemental du Doubs,
- action Logement Services.

Les modalités d'association de ces personnes morales seront :

- proposition de transmission d'une contribution écrite à PMA (enjeux prioritaires/propositions),
- participation à un Comité de Pilotage partenarial qui se réunira au moins à deux reprises lors des étapes clés de l'élaboration du PLH,
- participation aux différentes réunions et travaux techniques intermédiaires en fonction de leurs compétences respectives.

Par ailleurs, sans toutefois être formellement désignées personnes morales associées, tous les acteurs locaux de l'habitat pourront également être associés aux travaux techniques intermédiaires d'élaboration du PLH en fonction de leurs compétences respectives. Il s'agit notamment des acteurs publics et privés suivants :

- le Conseil Régional de Bourgogne-Franche-Comté,
- la Maison de l'Habitat du Doubs,
- les représentants des structures d'hébergement et acteurs de l'insertion par le logement,
- les représentants de l'aménagement, du logement privé et de la promotion immobilière,
- les représentants des entreprises et artisans,
- la Banque des Territoires,
- l'Etablissement Public Foncier du Doubs,
- les associations de locataires.

Décision(s) :

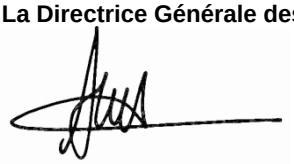
- engager la procédure d'élaboration du PLH 2028-2033 selon les modalités présentées

dans le présent rapport,

- désigner comme personnes morales associées les institutions mentionnées dans le présent rapport,

- autoriser le Président à solliciter l'accord de l'Etat pour proroger le PLH 2021-2026 pour une année supplémentaire (2027).

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, et à l'unanimité de ses membres présents ou représentés , adopte le rapport proposé.

DELIBERATION N° C2026/86 **TRANSMISSION SOUS-PRÉFECTURE LE : 01/07/2026** **ID TÉLÉTRANSMISSION : 025-200065647-20260625-123413-DE-1-1** **PUBLIÉE LE : 01/07/2026** Cet acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Besançon dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication.	**"Ont signé au registre les membres présents"** **POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME** **Pour le Président et par délégation,** **La Directrice Générale des Services,**  **Aline PELLET**

Conseil de Communauté du jeudi 22 janvier 2026

DELIBERATION N° C2026/32

Objet : PLH - Bilan intermédiaire

L'an deux mille vingt-six, le vingt deux janvier, à dix-huit heures trente, le Conseil de Communauté légalement convoqué le 16 janvier 2026 s'est réuni au siège de la Communauté, 8 avenue des Alliés à Montbéliard, sous la présidence de Monsieur Charles DEMOUGE, Président.

PRESENTS :

M. Charles DEMOUGE, Mme Marie-Noëlle BIGUINET, M. Damien CHARLET, M. Daniel GRANJON, M. Pierre Aimé GIRARDOT, Mme Marie-France BOTTARLINI CAPUTO, M. Alexandre GAUTHIER, Mme Magali DUVERNOIS, M. Didier KLEIN, M. Renaud FOUCHE, M. Jean-Louis NORIS, M. Henri-Francis DUFOUR, M. Jean ANDRE, Mme Sophie RADREAU, M. Joël VERNIER, M. Jean FRIED, Mme Agnès MARTIN, M. Martial BOURQUIN, Mme Mélanie DAF, M. Alain MONNIEN, M. Jean-Luc GUYON, M. Jean-Luc MARTINO, M. Jean-Luc PETIOT, Mme Martine BOLMONT, M. Roland THIERRY, M. Claude PERROT, M. Guy BARBIER, Mme Gladys DEUSCHER, M. Christian QUENOT, M. Christophe DALONGEVILLE, Mme Sophie ROBERT, M. Marc TIROLE, M. Yanick GENIN, M. Philippe CHOULET, Mme Carole THOUESNY, M. Christian PILEYRE, M. Alain SYLVANT, M. André DUFRESNES, M. Xavier BARTOLO, M. Philippe CLAUDEL, Mme Véronique PERRIOD, M. Mathieu MOINE, M. José ANTUNES, M. Christian MAILLARD, M. Daniel MORNARD, M. Jean-Paul MUNNIER, M. Robert GRILLON, M. Alphonse RICHARD, M. Patrick FROEHLY, M. Jean-Pierre HOCQUET, Mme Marilyn PERNOT, M. Christian METHOT, Mme Christine SCHMITT, M. Philippe TISSOT, Mme Hélène MAITRE, M. Karim DJILALI, Mme Gisèle CUCHET, M. Rémi PLUCHE, M. Olivier TRAVERSIER, Mme Nora ZARLENGA, M. Gilles MAILLARD, M. Eric LANCON, Mme Sidonie MARCHAL, M. Gilles BORNOT, M. Mathieu KALYNTSCHUK, M. Gilles BOURDOIS-RISSE, Mme Marie-Line LEBRUN, M. Thierry BOILLOT, M. Christophe LINIGER, M. Denis ARNOUX, M. Philippe MATHIEU, Mme Dominique SOLER, M. Jacques PELLICIOLI, M. Georges HABERSTICH, M. Gérald GROSCLAUDE, M. Frédéric TCHOBANIAN, Mme Laurence DEVAUX, M. Daniel BUCHWALDER, Mme Lysiane MABIRE, M. Denis TISSERAND, M. Pascal PAVILLARD, M. Albert MATOCQ-GRABOT, Mme Pascale MERCIER, M. Stéphane CAYET, M. Eric SALAS, M. Philippe GAUTIER, Mme Nadine MERCIER, Mme Dominique DANGEL, Mme Claude Françoise SAUMIER, M. Dominique BOUVERESSE, M. Anselme DESMIRAZ, M. Patrick LECHINE, M. Christian HIRSCH, Mme Martine VOIDEY, M. Christian BEAUFILS.

.

ABSENTS, EXCUSES :

M. Arnaud ROTA (pouvoir à M. Henri-Francis DUFOUR), Mme Céline DURUPTHY (pouvoir à M. Alain MONNIEN), Mme Zina GUEMAZI (pouvoir à Mme Magali DUVERNOIS), M. Pascal TOURNOUX (pouvoir à M. Frédéric TCHOBANIAN), M. Samuel GOMES (pouvoir à M. Marc TIROLE), M. Musa CIFCI (pouvoir à Mme Martine BOLMONT), M. Matthieu BLOCH (pouvoir à M. Christophe DALONGEVILLE), Mme Ghenia BENSAOU (pouvoir à M. Karim DJILALI), Mme Marilyne HASSENFRATZ (pouvoir à M. Denis ARNOUX), M. Jacques DEMANGEON (pouvoir à M. Pierre Aimé GIRARDOT), M. Valère NEDEY (pouvoir à M. Daniel GRANJON).
M. David BARBIER, Mme Christine BOSCHI, M. Philippe GASSER, M. Philippe LACROIX, Mme Danièle HUGENDOBLER, M. Jean-Claude HERARD.

Secrétaire de séance : Monsieur GAUTHIER Alexandre

DELIBERATION N° C2026/32

Objet : PLH - Bilan intermédiaire

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2021-2026 de Pays de Montbéliard Agglomération a été approuvé le 17 décembre 2020 (cf. délibération C2020/441). Il constitue pour mémoire un document stratégique et programmatique avec pour orientations principales :

- la modernisation et la transition énergétique du parc existant,
- la régulation collective d'un rythme de production en offre nouvelle adapté aux réalités démographiques, visant à préserver les équilibres territoriaux et réduire la vacance,
- le renouvellement et la diffusion territoriale du parc locatif social,
- la production d'une offre diversifiée et adaptée aux besoins des ménages, particulièrement les plus modestes.

Le suivi de la réalisation de ce PLH fait régulièrement l'objet d'échanges partenariaux dans les différentes instances techniques ou de pilotages thématiques animés annuellement par PMA, notamment en Commission Intercommunale du Logement (CIL) en matière d'évolution de l'offre locative sociale.

Un bilan intermédiaire (2021-2023) plus transversal de la mise en œuvre du programme d'actions et du suivi des objectifs de référence inscrits dans le PLH, en matière de volume/répartition de construction neuve et de renouvellement de l'offre locative sociale, a été par ailleurs partagé avec l'ensemble des communes (5 réunions de secteur organisées au printemps 2024).

Aucun élément significatif issu de ces différents échanges n'a justifié pour mémoire de saisir l'opportunité offerte par la loi d'une modification éventuelle à mi-parcours.

Le bilan intermédiaire a été formalisé par la suite dans les trois documents suivants à retrouver en annexe :

- synthèse des réunions de secteurs 2024 sur le suivi de la construction de logements depuis 2021 (ADU),
- dynamiques du logement dans le Pays de Montbéliard (ADU/observatoire habitat foncier 2024),
- bilan synthétique des actions du PLH 2021-2023 (PMA).

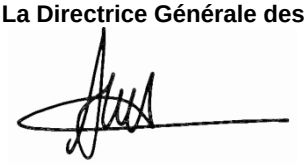
Afin de se conformer aux termes de l'article L302-3 du CCH, il est simplement proposé au Conseil Communautaire de prendre acte de ces éléments de bilan intermédiaire.

Une nouvelle série de réunions de secteurs à destination des communes sera organisée au 2ème semestre 2026 pour partager un bilan plus complet de mise en œuvre sur la période 2021-2025 et contribuer à l'identification des enjeux prioritaires à prendre en compte par un nouveau PLH, dont l'élaboration devra être engagée par délibération communautaire dès l'été 2026, avec une perspective d'approbation finale début 2028. Ce calendrier prévisionnel nécessitera de solliciter prochainement auprès de Monsieur le Préfet une prorogation d'au moins une année (2027) du PLH en cours, une possibilité prévue par le CCH fréquemment mobilisée par les EPCI (pour s'adapter notamment aux échéances électorales - comme ce sera le cas cette année - ou aux évolutions législatives).

Décision(s) :

- prendre acte du bilan intermédiaire 2021-2023 du PLH 2021-2026.

Le Conseil de Communauté, après en avoir délibéré, et à l'unanimité de ses membres présents ou représentés , adopte le rapport proposé.

DELIBERATION N° C2026/32 **TRANSMISSION SOUS-PRÉFECTURE LE : 26/01/2026** **ID TÉLÉTRANSMISSION : 025-200065647-20260122-122055-DE-1-1** **PUBLIÉE LE : 26/01/2026** Cet acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Besançon dans un délai de deux mois à compter de la date de sa publication.	**"ONT SIGNÉ AU REGISTRE LES MEMBRES PRÉSENTS"** **POUR EXTRAIT CERTIFIé CONFORME** **Pour le Président et par délégation,** **La Directrice Générale des Services,**  **Aline PELLET**

Suivi de la construction de logements depuis 2021

Synthèse des réunions de secteurs du printemps 2024

L'agence de développement
et d'urbanisme du pays de Montbéliard

8, avenue des Alliés - BP 98407
25208 Montbéliard cedex
Tél. : +33 (0)3 81 31 86 00

www.adu-montbeliard.fr

SOMMAIRE

Introduction 2
2021-2023 : une période dynamique, freinée par la crise actuelle 3
Une répartition territoriale plutôt respectée 4
Un développement vertueux 4
Trois logements sur dix visent des publics spécifiques 5
Des projections en baisse par rapport à 2021, mais toujours trop ambitieuses 6
Annexes 8

Introduction

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



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

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

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

Ce suivi est également identifié en tant qu'action de mise en œuvre du PLH afin de mieux associer les communes. Pour cela, des réunions par secteurs géographiques (5 secteurs) ont été organisées au printemps 2022 puis début 2024 afin d'établir un suivi des objectifs de logements. Ce rapport constitue donc une synthèse des éléments présentés lors de ces dernières réunions, à l'échelle de PMA et des 5 secteurs, et répondant aux demandes légales. Les données communales sont intégrées en annexe.

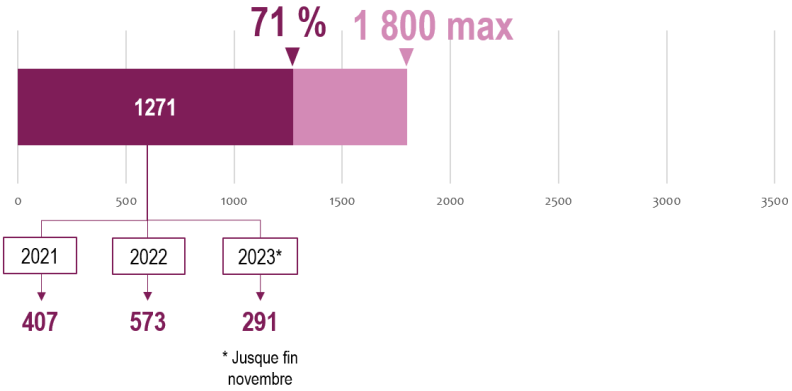
2021-2023 : une période dynamique, freinée par la crise actuelle

2021-2026 : Plafond du PLH

logements neufs max autorisés entre 2021 et 2026

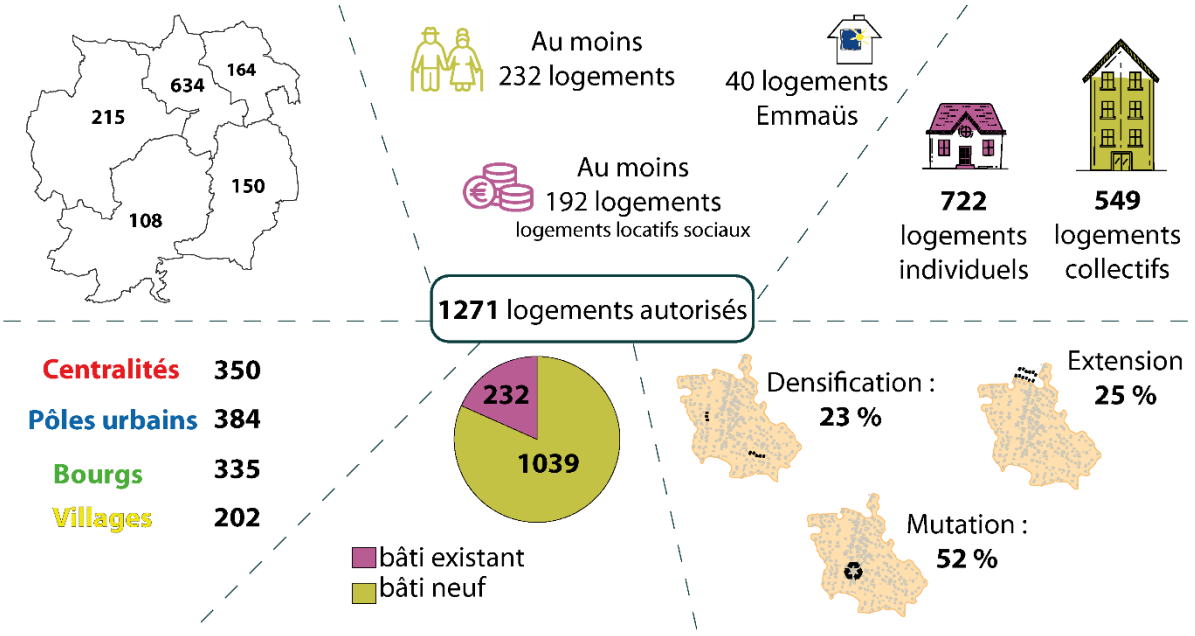
logements neufs déjà autorisés entre le 1er Janvier 2021 et le 30 Novembre 2023

⚠ Un coup de frein en 2023 et probablement sur 2024 avec le contexte actuel (taux d'emprunt en forte hausse, augmentation du coût des matériaux et exigences de la RE 2020)



Source : logements autorisés, Sitadel, SDES

Sur la première partie d'application du PLH (janvier 2021 à novembre 2023), 1 271 logements neufs ont été autorisés sur le territoire de PMA, soit 71% du plafond fixé. Un pic est observé en 2022 par rapport aux 10 dernières années, avec 573 logements autorisés. Celui-ci s'explique notamment par de nombreux dépôts de permis fin 2021, afin d'éviter la nouvelle règlementation RE 2020, qui ont été traités et autorisés début 2022. Un coup de frein s'est ensuite ressenti en 2023 (niveau le plus bas depuis 10 ans) et se poursuivra certainement sur l'année 2024 avec le contexte actuel (taux d'emprunt toujours élevé, coût des matériaux important, exigences de la RE 2020). Il est donc probable que la dynamique de la première moitié du PLH soit ralentie sur les trois prochaines années, d'autant que l'ensemble des logements déjà autorisés ne sera peut-être pas réalisé.



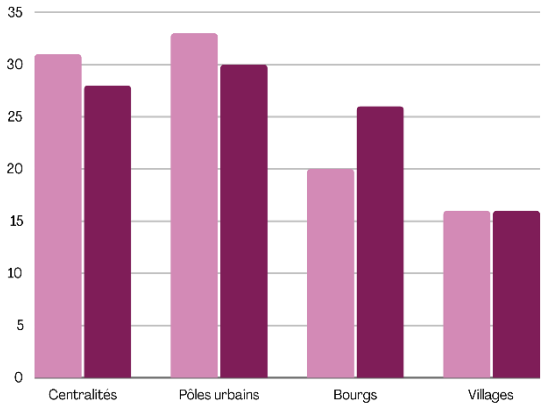
Encart Méthodologique :

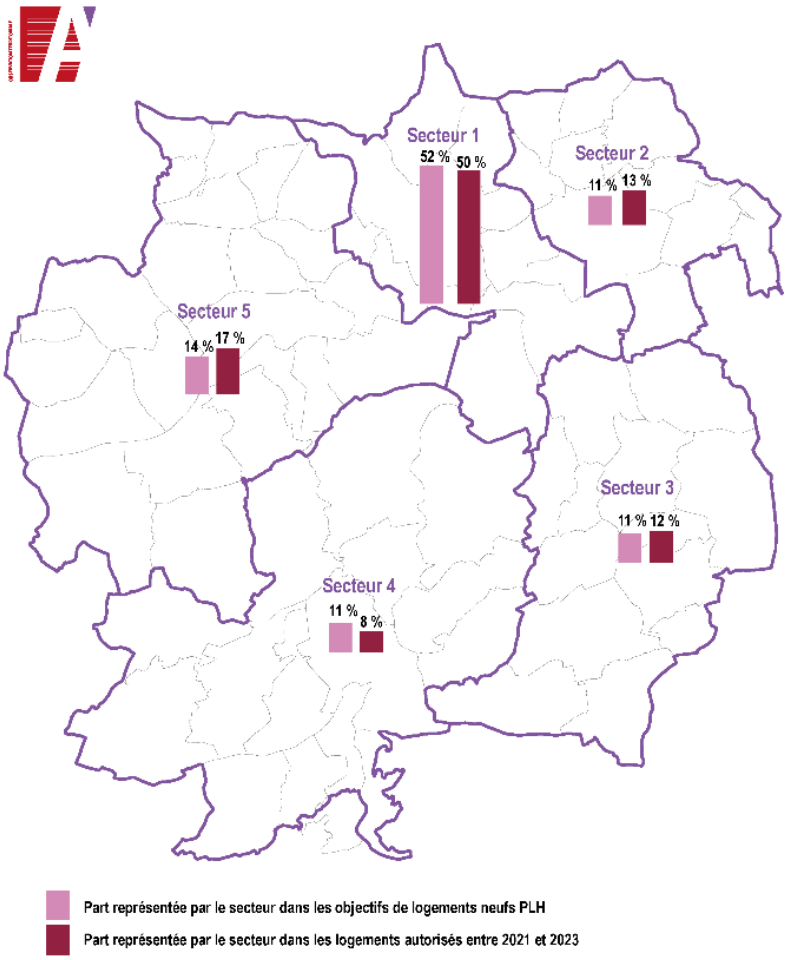
Données des permis de construire autorisés entre le 1er janvier 2021 et le 30 novembre 2023 renseignés en janvier 2024. Ces données, présentées lors des réunions de secteurs, sont non stabilisées car certains permis de construire ne remontent dans la base que quelques mois plus tard. Des ajustements seront réalisés au cours du PLH pour prendre en compte les données stabilisées. Néanmoins, elles permettent d'afficher une trajectoire globale.

Une répartition territoriale plutôt respectée

Si le niveau de construction est globalement conforme aux objectifs sur chaque secteur, une disparité apparaît entre type de communes. Les centralités et les pôles urbains sont sous représentés alors que les bourgs représentent un quart des autorisations, contre 20% dans les objectifs.

Figure 1 : Part des logements autorisés par armature comparée aux objectifs PLH





Un développement vertueux

Trois quarts des logements autorisés (soit 949) se situent dans l'enveloppe urbaine, 322 étant en extension (25%). Parmi les logements au sein de l'enveloppe urbaine, 652 sont sur des espaces en mutation :

- 232 (soit 18% de l'ensemble des logements autorisés) sont créés dans du bâti déjà existant. Il s'agit dans ce cas, soit de restructuration de bâtiment résidentiel (transformation d'un logement en plusieurs logements) soit de changement d'usage (réhabilitation d'un local en logement, par exemple l'ancien hôpital de Montbéliard)
- 420 sont autorisés sur du foncier auparavant occupé par une autre activité ou un autre bâtiment (démolition-reconstruction).

Cette proportion de logements en mutation est davantage élevée sur le secteur 1, tandis que l'extension est la plus élevée sur le secteur 4 (46%).

Par rapport aux objectifs du SCoT (30% maximum en extension), le territoire est donc sur une trajectoire vertueuse.

Trois logements sur dix visent des publics spécifiques

30 % des logements autorisés ces trois dernières années est destiné à des publics spécifiques (locatif social et/ou personnes âgées) la majorité étant des logements collectifs.

Les logements en locatif social tendent à se diffuser sur l'ensemble du territoire, notamment au sein des pôles urbains et des bourgs de PMA (par exemple, Montenois, Colombier-Fontaine, Dampierre-les-Bois ou Fesches-le-Châtel).

Au-delà de la localisation, ce sont également de nouvelles formes de logements qui se développent.

Si dans les quartiers en Politique de la Ville, ou dans le cadre de démolitions-reconstructions, les bailleurs construisent des logements individuels afin de diversifier les logements dans ces secteurs, dans les pôles urbains ou les bourgs, ils proposent souvent des petits collectifs qui viennent également apporter de la diversité dans le type de logements et ainsi répondre à des besoins non ou mal satisfaits.



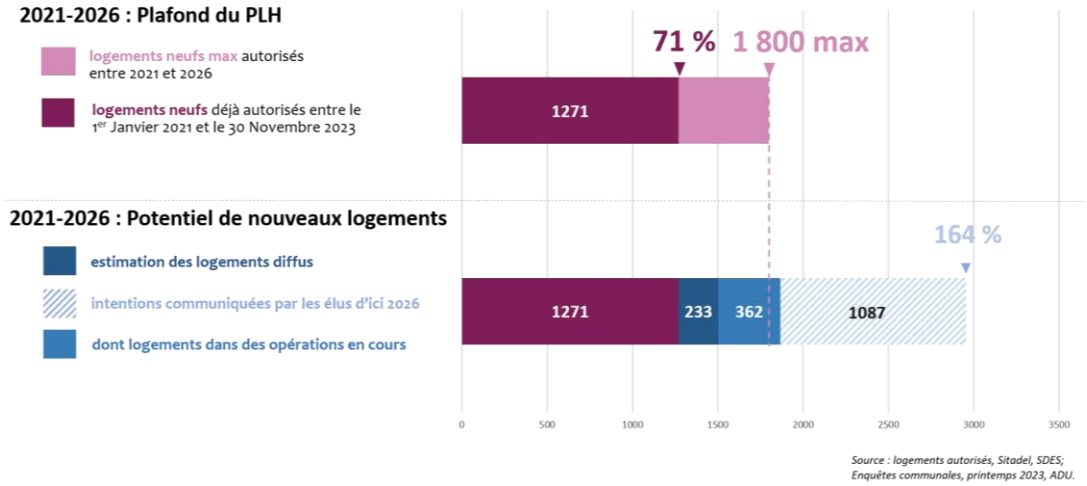
D'autres logements spécifiques se développent fortement sur le territoire, il s'agit des logements seniors. En effet, entre 2021 et fin 2023, 6 programmes ont été autorisés, pour un total de 232 logements, soit 18% des logements autorisés**.** Elles sont de divers types et peuvent répondre à des besoins ou des ressources financières différentes : résidences sociales ou privées, de taille plus ou moins importantes (entre 20 et 110 logements). Localisées dans les centralités (Sochaux), les pôles urbains (Exincourt et Voujeaucourt) et les bourgs (Bart, Colombier-Fontaine et Mathay), elle se situent, pour la majorité, à proximité des transports en commun, de commerces du quotidien et de structures de soins, facilitant ainsi la mobilité et l'accès aux équipements des seniors. Les secteurs 2 et 3 ne sont pas concernés par ces nouveaux programmes.

Ils viennent répondre à un enjeu d'adaptation du territoire au vieillissement, les personnes de 60 ans et plus représentant aujourd'hui 29% des habitants de l'agglomération et viennent diversifier l'offre présente sur le territoire, plutôt adaptée pour les personnes dépendantes (EHPAD).

Des projections en baisse par rapport à 2021, mais toujours trop ambitieuses

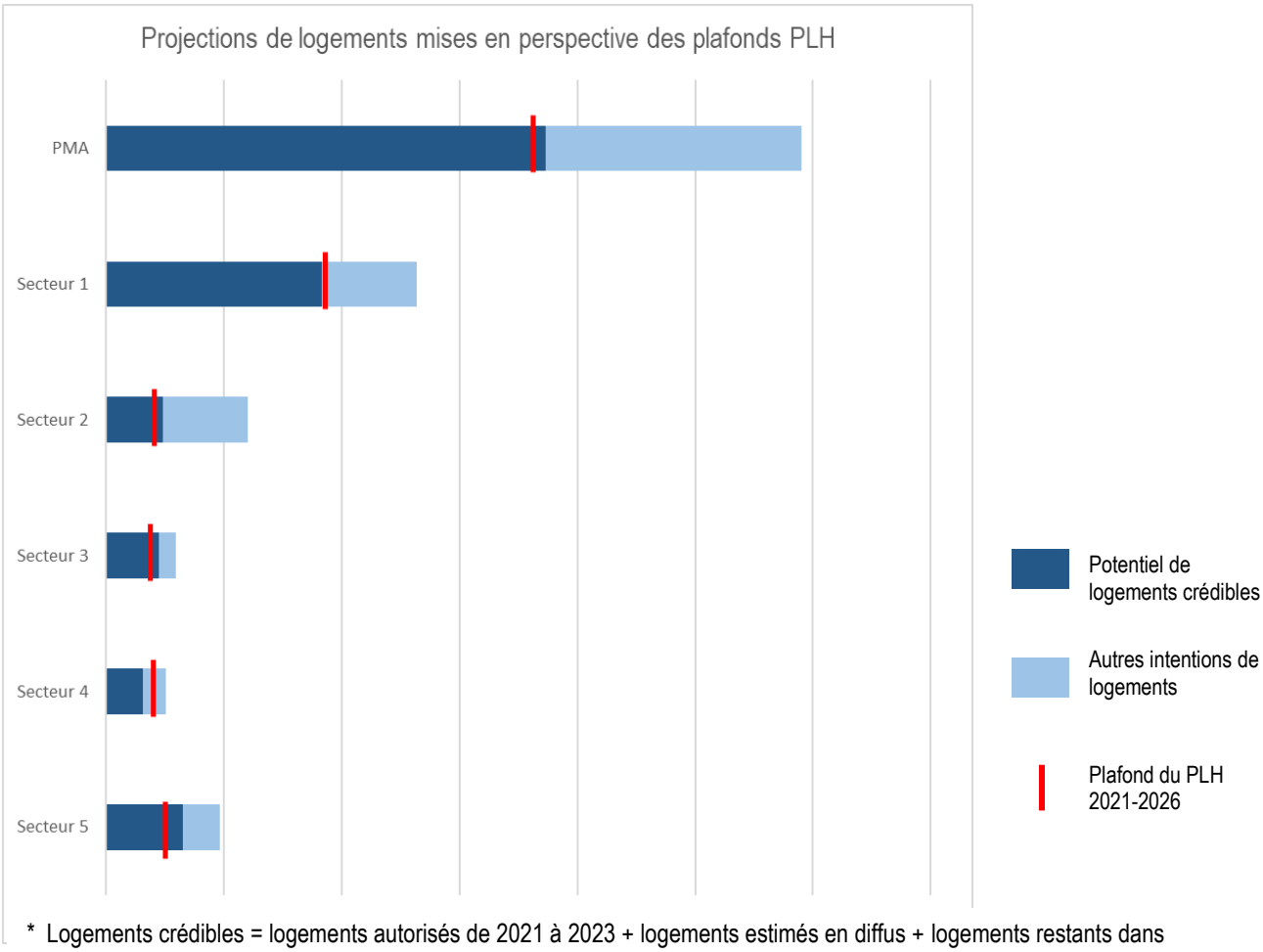
Dans le cadre des entretiens communaux réalisés par l'ADU au cours du printemps 2023 avec les 72 communes de PMA, ont été recensés les projets de logements en cours ou non commencés mais envisagés d'ici 2026. En prenant uniquement ce qui relève des opérations, c'est-à-dire en dehors de la construction spontanée (ou diffuse), les élus ont déclaré un total de 1 449 logements supplémentaires d'ici fin 2026. En considérant un rythme de construction diffuse stable, estimé à 233 logements supplémentaires, 2 950 logements seraient autorisés sur la période du PLH, soit 164% du plafond PLH. **Le potentiel de nouveaux logements « crédibles » (logements autorisés + diffus + opérations en cours) atteint d'ores et déjà le plafond de référence fixé par le PLH.**

Projection à 2026 de la construction neuve sur PMA



Les projections par secteur dépassent toutes les objectifs, mais avec des dynamiques contrastées :

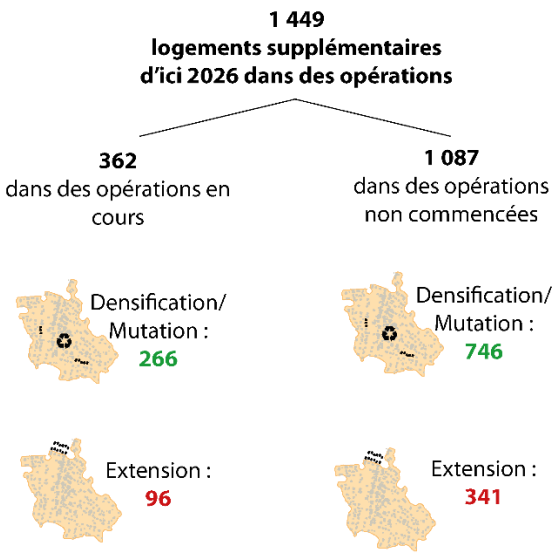
- Le secteur 4 est le seul à afficher un niveau de logements « crédibles » inférieur à son plafond de référence ;
- Deux secteurs affichent des intentions supplémentaires représentant quasiment le double (secteur 5 = 186%) voire le triple (secteur 2 = 293%) de leurs plafonds de référence. Pour le secteur 2, cela s'explique notamment à travers 2 projets conséquents : la friche Vauthier avec 59 logements estimés et l'Ecoquartier du Crépon avec 93 logements.



* Logements crédibles = logements autorisés de 2021 à 2023 + logements estimés en diffus + logements restants dans les opérations en cours

Le dépassement de cet objectif n'est pas grave en soit s'il vient remplacer le parc obsolète. Or la période 2021-2023 montre un niveau encore faible de remplacement du parc, hors locatif social. Ainsi, il y a un risque que l'ensemble de ces opérations ne puissent être absorbées par le marché et viennent alimenter la vacance. Il convient de prioriser voire reporter à plus tard certaines de ces opérations, afin de limiter ce risque.

Si de nombreux critères peuvent être pris en compte pour hiérarchiser les opérations, l'un des premiers touche à leur localisation. En effet, sur les opérations non commencées, la part en extension est supérieure à celle observée sur 2021-2023. **Ainsi, dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols, les opérations en densification ou en mutation sont à privilégier vis-à-vis de l'extension.**



Si la dynamique est légèrement supérieure à celle fixée, le freinage observé sur 2023 ne semble pas nécessiter de modifier les objectifs du PLH. Néanmoins, les communes doivent interroger leurs intentions pour ne pas surproduire de logements.

Annexes

Commune	Logements autorisés (01/01/2021 au 30/11/2023)	Plafond PLH 2021-2026	% avancement
Abbévillers	7	13	54%
Allenjoie	2	9	22%
Allondans	5	3	167%
Arbouans	42	12	350%
Audincourt	101	180	56%
Autechaux-Roide	3	7	43%
Badevel	4	11	36%
Bart	49	26	188%
Bavans	17	48	35%
Berche	0	6	0%
Bethoncourt	13	72	18%
Beutal	1	4	25%
Blamont	5	16	31%
Bondeval	1	6	17%
Bourguignon	5	12	42%
Bretigney	0	1	0%
Brognard	1	7	14%
Colombier-Fontaine	32	17	188%
Courcelles-lès-M.	3	15	20%
Dambelin	6	6	100%
Dambenois	22	9	244%
Dampierre-les-Bois	15	21	71%
Dampierre-sur-le-Doubs	3	6	50%
Dannemarie	0	1	0%
Dasle	30	18	167%
Dung	3	9	33%
Échenans	0	2	0%
Écot	12	7	171%
Écurcey	0	3	0%
Étouvans	5	10	50%
Étupes	9	47	19%
Exincourt	30	41	73%
Fesches-le-Châtel	44	28	157%
Feule	0	2	0%
Glay	0	5	0%
Goux-lès-Dambelin	1	4	25%
Grand-Charmont	72	71	101%
Hérimoncourt	23	48	48%
Issans	12	3	400%
Longevelle-sur-Doubs	3	9	33%
Lougres	7	10	70%

Commune	Logements autorisés (01/01/2021 au 30/11/2023)	Plafond PLH 2021-2026	% avancement
Mandeure	23	62	37%
Mathay	38	28	136%
Meslières	0	5	0%
Montbéliard	129	325	40%
Montenois	21	20	105%
Neuchâtel-Urtière	0	2	0%
Noirefontaine	1	5	20%
Nommay	17	21	81%
Pierrefontaine-lès-Blamont	8	6	133%
Pont-de-Roide-Vermondans	13	54	24%
Présentevillers	7	6	117%
Raynans	3	4	75%
Rémondans-Vaivre	2	3	67%
Roches-lès-Blamont	2	8	25%
Saint-Julien-lès-M.	2	2	100%
Sainte-Marie	3	9	33%
Saint-Maurice-Colombier	6	12	50%
Sainte-Suzanne	21	20	105%
Seloncourt	93	75	124%
Semondans	5	4	125%
Sochaux	120	50	240%
Solemont	0	2	0%
Taillecourt	3	14	21%
Thulay	2	3	67%
Valentigney	100	130	77%
Vandoncourt	3	11	27%
Vieux-Charmont	20	35	57%
Villars-lès-Blamont	6	6	100%
Villars-sous-Dampjoux	4	4	100%
Villars-sous-Écot	0	5	0%
Voujeaucourt	31	43	72%

Président de l'ADU : **Philippe Gautier**
Directeur de publication : **Philippe Bozon**
Réalisation : **Eglantine Hue**
Crédits photo : **ADU**
Cartographie, infographie : **ADU**
ISSN : **1766-60-58 Etudes de l'ADU**

Agence de Développement et
Urbanisme du Pays de Montbéliard
8, avenue des Alliés – BP98407
25208 Montbéliard Cedex
www.adu-montbeliard.fr

observation territoriale

rapport d'études

octobre 2024

Dynamiques du logement dans le Pays de Montbéliard

Observatoire habitat foncier



AGENCE
DE DÉVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DU PAYS DE MONTBÉLIARD

© ADU



© ADU

sommaire

p.05
INTRODUCTION

p.06
LES ENJEUX DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

p.07
REPÈRES - CHIFFRES CLÉS 2021

p.8
CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS : UNE DYNAMIQUE FREINÉE PAR LA CRISE

p.10
UNE REVITALISATION URBAINE AMORCÉE MAIS EN PEINE

p.16
UNE ADAPTATION LENTE MAIS PROGRESSIVE DE L'OFFRE À LA DEMANDE

p.24
QUELLES PERSPECTIVES DANS UN CONTEXTE ZAN ?

p.26
EN CONCLUSION


© ADU

introduction

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Montbéliard a été approuvé le 17 décembre 2020, pour la période 2021-2026. Il donne plusieurs orientations stratégiques pour le territoire, regroupées dans un vaste plan de modernisation de l'habitat :

- Accélérer l'amélioration de la qualité du parc de logements existants.
- Partager une intention raisonnée de développement du territoire.
- Faciliter les parcours résidentiels au sein de PMA.

Après 3 années de mise en œuvre, l'agglomération doit faire le bilan à mi-parcours de cette politique publique pour réajuster, si besoin est, son programme d'actions.

Dans le même temps, la loi Climat et Résilience (août 2021) a instauré l'obligation, pour les collectivités porteuses d'un PLH, de mettre en place un observatoire de l'habitat et du foncier, dans les 3 ans après l'entrée en vigueur du document (janvier 2021 pour PMA), afin de suivre les marchés fonciers et immobiliers, et d'identifier les potentiels des territoires pour limiter la consommation d'espaces.

Après 3 ans d'application, ce rapport dresse un bilan à mi-parcours sur les objectifs chiffrés inscrits dans le PLH en matière de construction de logements, mais également sur les effets du PLH et les potentiels effets à moyen terme. Ce bilan se fait néanmoins dans un contexte économique et immobilier particulier qui influe inévitablement les dynamiques de l'habitat du territoire.

Ce bilan à mi-parcours, en termes de construction neuve mais également d'actions menées, a été présenté en réunions de secteur début 2024, avec le constat d'une priorité à accorder d'ici la fin du PLH aux nouvelles opérations contribuant au renouvellement du parc.

Les enjeux de la politique de l'habitat

Un défi d'attractivité résidentielle

La politique de l'Habitat est une composante majeure d'une stratégie territoriale plus globale visant à renforcer l'attractivité résidentielle du Pays de Montbéliard nécessaire au maintien d'équilibres sociaux-démographiques fortement perturbés par :

- Une baisse démographique continue depuis les années 80, qui n'incombe plus seulement au déclin économique mais également à un cadre de vie qui se déprécie ;
- Une inadéquation croissante entre le parc de logements et une structure des ménages qui s'est fortement transformée : forte augmentation des personnes seules, vieillissement accéléré de la population, baisse des revenus des ménages.

Ces évolutions génèrent un délaissement des logements les plus inappropriés, en particulier dans le parc privé des centres où la rapide augmentation de la vacance fragilise leur démographie, leur vitalité commerciale, le fonctionnement de leurs services et équipements et dégrade leur image.

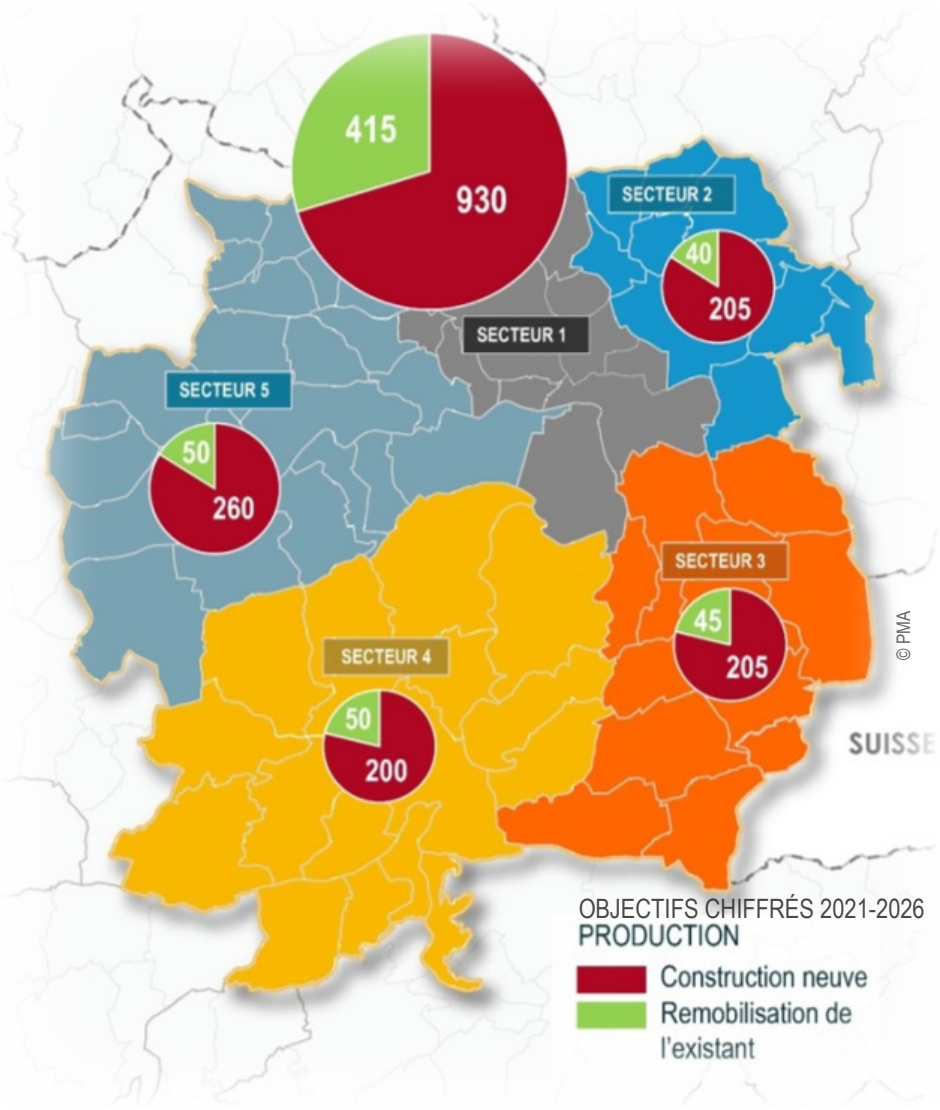
Deux objectifs fondamentaux de la politique du logement

Pour endiguer cette dynamique de dépréciation et dévitalisation de la qualité urbaine, l'action publique recherchera à :

- Elever la qualité de l'offre résidentielle du territoire en accélérant la rénovation et la modernisation des logements existants ainsi que la démolition du parc obsolète ;
- Diversifier l'offre par des programmes adaptés aux besoins actuels dans les opérations de construction neuve (petits logements, logements adaptés aux publics spécifiques, locatif privé …).

Ces objectifs sont traduits quantitativement dans le PLH pour une durée de 6 ans, en adéquation avec la réalité du rythme du marché local et des dynamiques territoriales constatées lors de son élaboration :

- Production maximale de 300 logements neufs par an ; au-delà de ce seuil, sans démolitions supplémentaires, la production neuve entraine augmentation de la vacance ;
- Démolition parallèle de 1800 logements pour retendre le marché du logement et résorber le nombre de logements sortis du marché ;
- Réduction de la vacance en visant la remise sur le marché d'un minimum de 100 logements par an.



Une volonté de maintenir les équilibres territoriaux

Cette volonté se traduit par une territorialisation des objectifs à l'échelle de 5 secteurs puis à l'échelle des communes, selon 3 principes :

- Des objectifs de construction neuve proportionnels au poids démographique respectif des communes, avec une mutualisation possible pour les villages d'un même secteur ;
- La remobilisation de logements vacants proportionnelle à la répartition territoriale des logements vacants, renforcée dans les centres ;
- Un renouvellement du parc social principalement dans les communes concernées .par les démolitions et pour une part en redéploiement dans des communes permettant une meilleure répartition géographique.

REPÈRES : Chiffres Clés 2021

70 238 logements

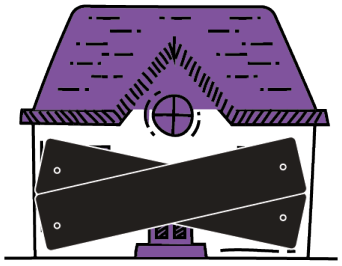
54,4 %
de maisons

44,8 %
d'appartements

0.8 %
autres
(logements-foyers...)

© INSEE RP 2021

Un taux de vacance de logements important



6 228 logements vacants au 1er Janvier 2021

© LOVAC Millésime 2022

Une faiblesse de l'offre locative privée

61,3 %
de propriétaires

37,2 %
de locataires

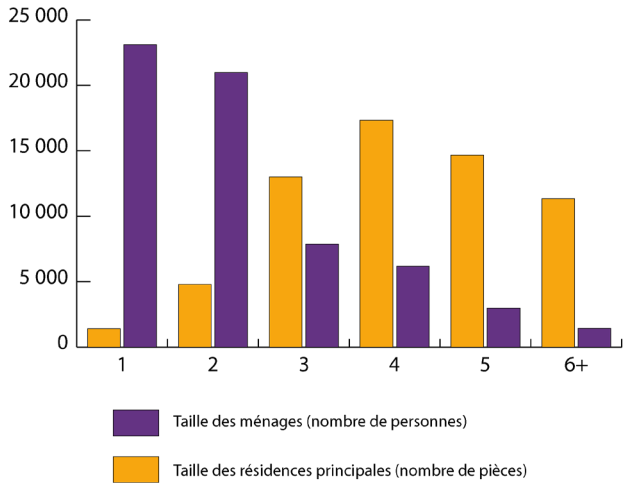
19,2 %
dans le parc locatif social

18 %
dans le parc locatif privé

1,5 % de logés gratuitement

© INSEE RP 2021

Une forte proportion de logements sous-occupés



© INSEE RP 2021



Construction de nouveaux logements : une dynamique freinée par la crise

Trois ans après l'approbation du PLH, près de 1 300 logements neufs ont été autorisés, soit 71% du plafond de construction. Un pic est observé en 2022 avec 573 logements autorisés pour une moyenne annuelle sur les 10 dernières années de 475 logements. Celui-ci s'explique notamment par une accélération des dépôts de permis avant l'entrée en vigueur de la nouvelle règlementation thermique RE 2020.

Le dépassement du plafond de construction neuve à mi-parcours de l'application du PLH ne semble cependant pas alarmant. En effet, le rythme de construction devrait se réduire significativement en raison de l'augmentation conjointe des taux d'emprunts, des exigences de garanties bancaires et des coûts de construction impactés par la RE 2020. En 2023, le niveau de construction est à son plus bas avec seulement 291 logements autorisés.

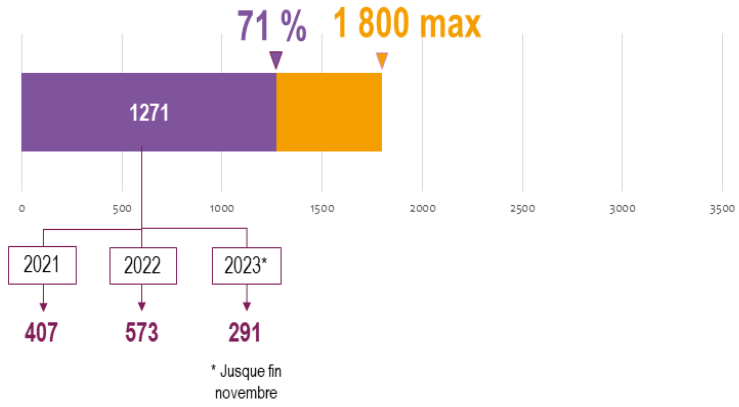
La construction ne permet pas toujours de stabiliser la population, encore moins d'accueillir de nouveaux habitants. Les situations sont presque aussi variées qu'il y a de communes dans le Pays de Montbéliard. Au-delà du nombre de logements, c'est sans doute la qualité de l'offre et son adéquation aux besoins qui peut influer l'évolution démographique.

2021-2026 : Plafond du PLH

logements neufs max autorisés entre 2021 et 2026

logements neufs déjà autorisés entre le 1er Janvier 2021 et le 30 Novembre 2023

⚠ Un coup de frein en 2023 et probablement sur 2024 avec le contexte actuel (taux d'emprunt en forte hausse, augmentation du coût des matériaux et exigences de la RE 2020)



© logements autorisés, Sitadel, SDES



Une répartition territoriale de la construction neuve globalement respectée par rapport aux objectifs

Si le niveau de construction est globalement conforme aux objectifs sur chaque secteur, les centralités et les pôles urbains ont une dynamique plus faible. Ce sont les bourgs qui portent la construction neuve avec un quart des autorisations, contre 20% dans les objectifs.

Synthèse de la répartition des 1 271 logements autorisés entre janvier 2021 et fin novembre 2023

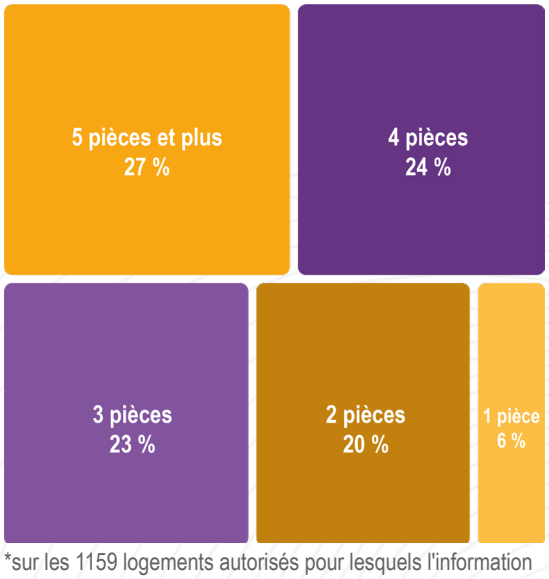
Au moins 232 logements

40 logements Emmaüs

Au moins 192 logements logements locatifs sociaux

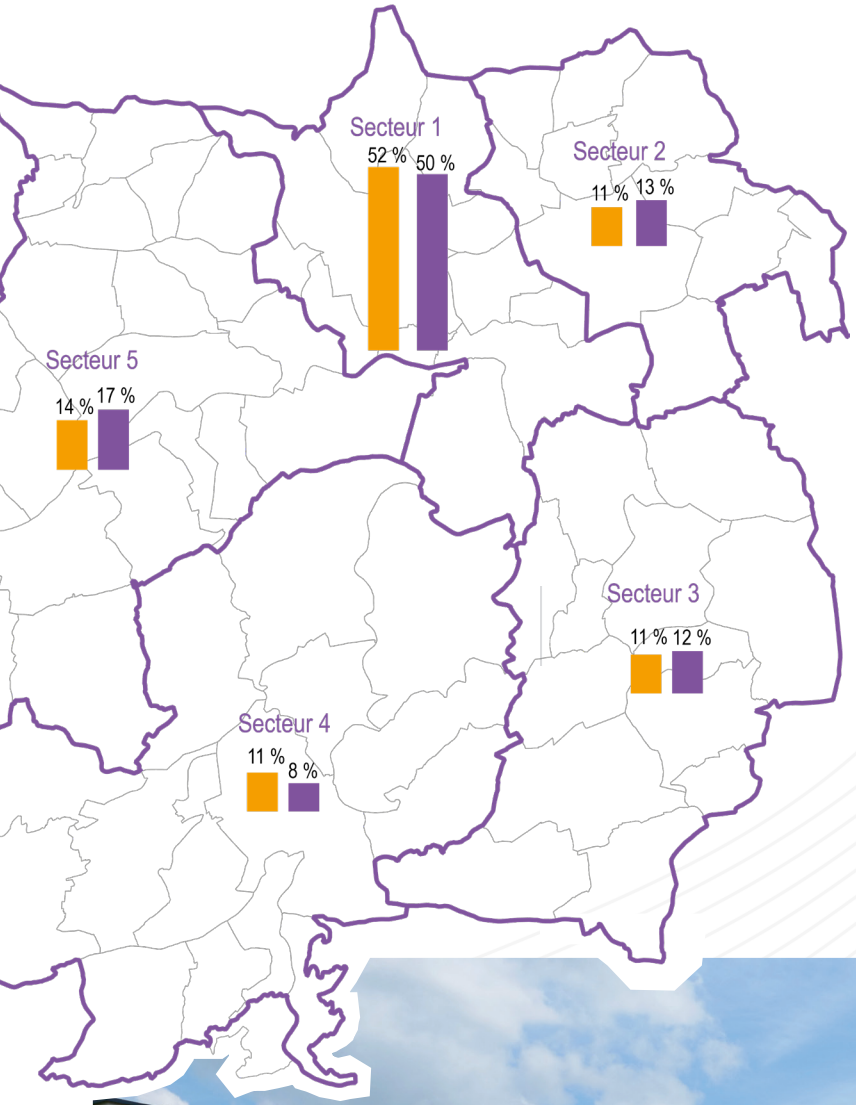
722 logements individuels

549 logements collectifs

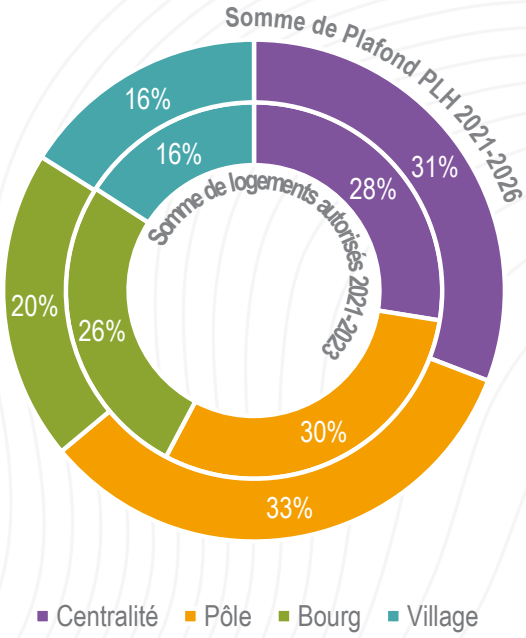


*sur les 1159 logements autorisés pour lesquels l'information est disponible

Répartition des logements autorisés par secteur comparée aux objectifs PLH



Part des logements autorisés par armature comparée aux objectifs PLH



Part représentée par le secteur dans les objectifs de logements neufs PLH

Part représentée par le secteur dans les logements autorisés entre 2021 et 2023

© logements autorisés, Sitadel, SDES



© ADU

Une revitalisation urbaine amorcée mais en peine

3/4 des logements sont construits dans l'enveloppe bâtie …

Plus de 50% des logements en mutation

Les opérations réalisées en mutation du tissu urbain comptabilisent plus de la moitié des logements réalisés ces 3 dernières années :

- 18% des logements sont issus de transformation d'usage de bâtiments existants sous-utilisés ou abandonnés. C'est le cas par exemple de l'ancien hôpital, l'ancienne sous-préfecture, de friches industrielles ou tertiaires, ou de division de bâtiments en plusieurs logements.
- 34% des logements ont été autorisés sur du foncier recyclé correspondant à des espaces en friches. C'est le cas par exemple du lotissement d'Arbouans sur la friche de la SEDD.

Ces opérations participent au renouvellement et à la requalification du cadre urbain des communes et de leur attractivité générale. La densification de l'occupation humaine du tissu urbain assure par ailleurs un regain de population à proximité immédiate des commerces et services des centres favorable à leur bon fonctionnement. Par exemple, la commune de Blamont a autorisé, entre 2013 et 2019, 36 logements, dont 19 dans du bâti existant. Entre 2014 et 2020, la commune a connu une légère augmentation de sa population (+1,1%).

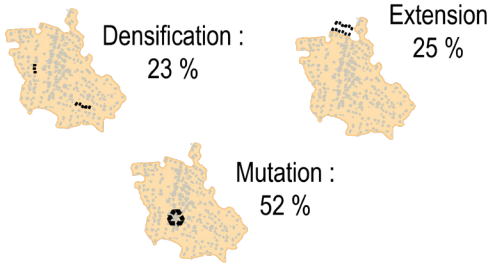
Près d'un quart des logements participent à densifier le tissu urbain

Le nombre de logements produit en densification urbaine est presque équivalent à celui réalisé aujourd'hui en extension. La mobilisation des nombreuses dents creuses se poursuit au sein des communes et accompagne ainsi le processus de requalification du tissu urbain.

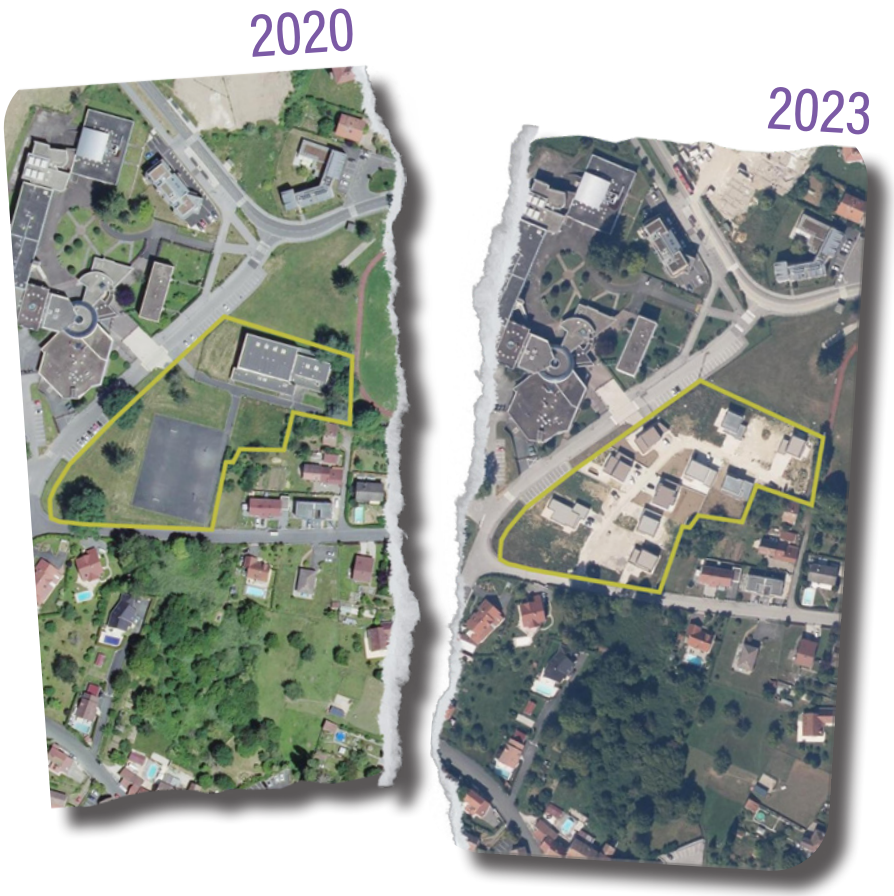
Prescription n°10 SCoT :

« Favoriser la production au sein de l'enveloppe urbaine, par densification ou mutation » : 70% au minimum par densification ou mutation dans l'enveloppe urbaine.

- 25% des logements autorisés sont en extension de l'enveloppe urbaine : un développement contenu et vertueux, au-delà même des objectifs du SCoT.
- 52% des logements ont été autorisés en mutation (mutation du foncier, démolitions-reconstructions, changements d'usage du bâti…).

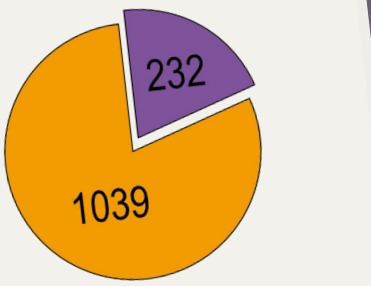


** On compte en mutation les transformations de bâtiments (changement d'usage, maisons scindées en plusieurs logements…) ainsi que les logements sur un foncier ayant muté (démolitions-reconstructions, ancienne friche …)*





Un tissu urbain qui mute et se transforme



18% des logements issus de transformation d'usage de bâtiments



Transformation de garages en logement à Etupes



Transformation de commerces en logements à Seloncourt



Transformation d'une ferme en 8 logements à Issans



Transformation d'une maison en 3 appartements à Valentigney



Transformation d'un hôpital en logements à Montbéliard

© ADU

… Mais une vacance du parc privé qui reste très ancrée dans le territoire …

Le bilan remarquable en termes de renouvellement urbain est atténué par une vacance structurelle dans le parc de logements privés qui augmente de 22% entre 2019 et 2021 (+ 504 logements) et qui se diffuse progressivement vers toutes les communes.

Si les concentrations de logements vacants restent marquées dans les principaux centres villes, en s'y intensifiant, dans la traversée des bourgs situés sur des départementales et dans certaines cités ouvrières, la vacance touche dorénavant des zones résidentielles plus récentes. Elle augmente globalement sur le territoire, mais elle s'accentue dans les espaces urbains. Le secteur 1, où les objectifs de remobilisation étaient les plus élevés, est finalement le secteur où le phénomène s'est le plus accentué, venant fragiliser les polarités urbaines.

La vacance structurelle du parc locatif social est quant à elle quasi nulle. En 2021, seulement 120 logements étaient vacants depuis plus de 2 ans sur plus de 13 500 logements, soit un taux de vacance de 0,9%. Cette différence s'explique notamment par une capacité d'intervention sur le parc public bien supérieure à celle sur le parc privé.

6 228 logements vacants
au 1er janvier 2021
(+ 264 par rapport à 2019)
soit 10,8 % du parc privé

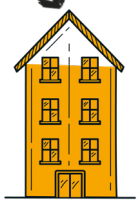


3 437 vacants depuis moins de 2 ans
(- 240 par rapport à 2019)
soit 6% du parc privé

2 791 vacants depuis plus de 2 ans
(+ 504 par rapport à 2019)
soit 4,8 % du parc privé



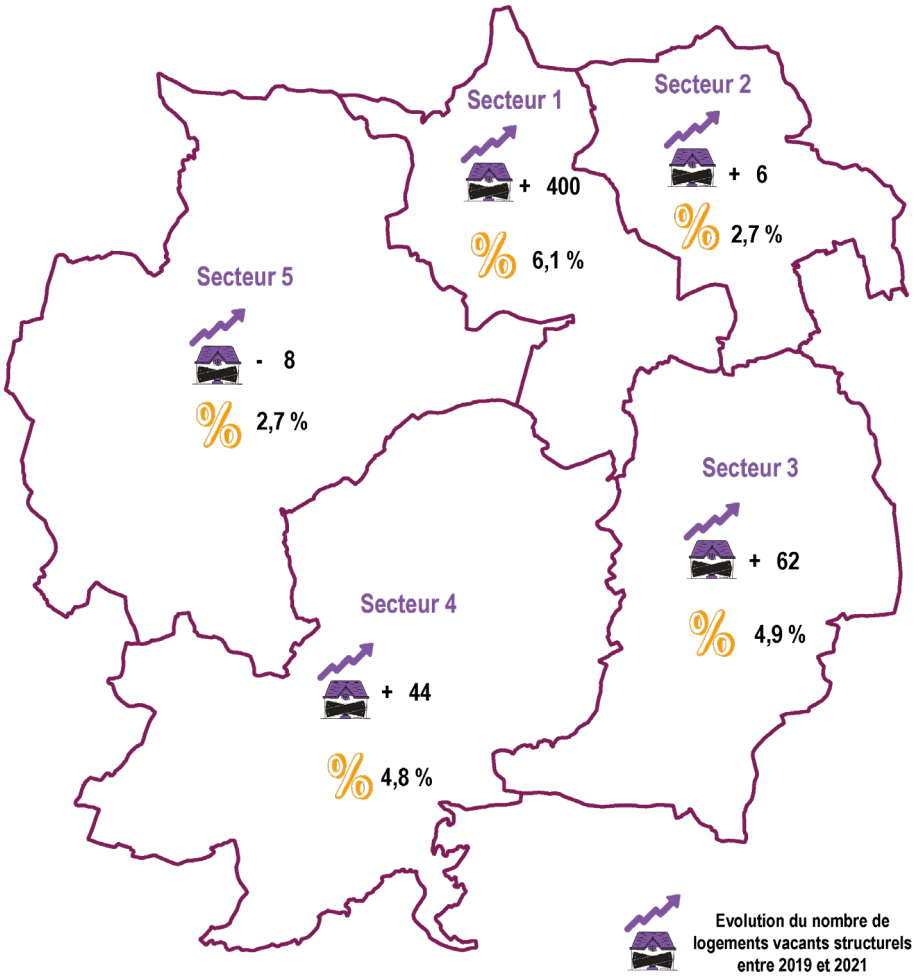
666 maisons
24 %



2 125 appartements
76 %

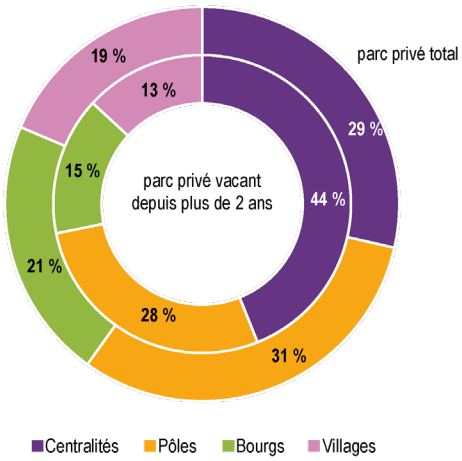
©LOVAC millésime 2020 et 2022

Une forte augmentation de logements vacants depuis plus de 2 ans du coeur d'agglomération dans le parc privé



© LOVAC millésime 2020 et 2022

Part des logements vacants par armature comparée au parc privé total



© LOVAC millésime 2020 et 2022

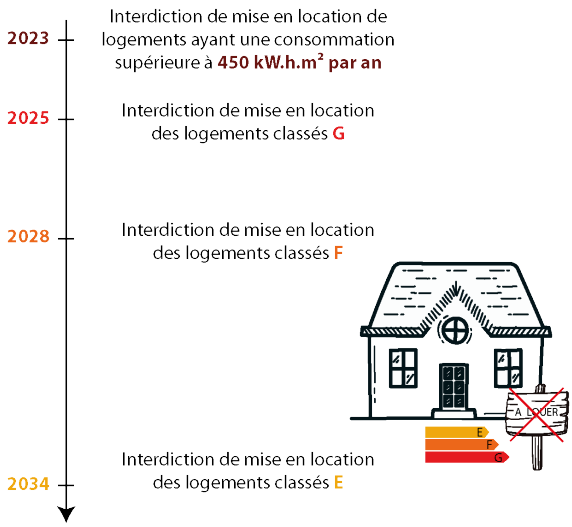
L'émergence d'une nouvelle source de vacance potentielle

En août 2021, la loi Climat et Résilience a fixé un objectif d'accélération de la rénovation des logements et de lutte contre les passoires énergétiques, en interdisant progressivement à la location les logements de classe E, F et G.

Dans l'agglomération de Montbéliard, près de 19 000 logements* sont estimés être sous le régime de cette disposition et pourraient, sans travaux de rénovation, venir augmenter le parc déjà très important de logements vacants. Cette perspective est d'autant plus préoccupante que les logements énergivores se situent dans les secteurs où la vacance est déjà la plus forte et qu'il s'agit principalement d'appartements, déjà peu répandus sur le territoire alors qu'ils constituent un produit très recherché.
L'interdiction de location des passoires énergétiques pourrait finalement inciter les propriétaires à revendre plutôt que de forcer à la rénovation de ces logements, entrainant ainsi potentiellement l'accession à la propriété de ménages aux revenus plus modestes.

Vers une augmentation des situations de précarité énergétique des ménages ?

21% des passoires énergétiques identifiées sont chauffées à l'électricité et 20% sont chauffées au fioul domestique, or il s'agissait, en 2020 (avant la forte augmentation des prix de l'énergie), des deux sources d'énergie les plus chères. La forte augmentation des prix de l'énergie depuis 2020 a fragilisé les ménages, notamment ceux vivant dans les passoires énergétiques, la part du budget alloué à l'énergie du logement devenant parfois insoutenable (en 2021, 12% des ménages français étaient en situation de précarité énergétique).

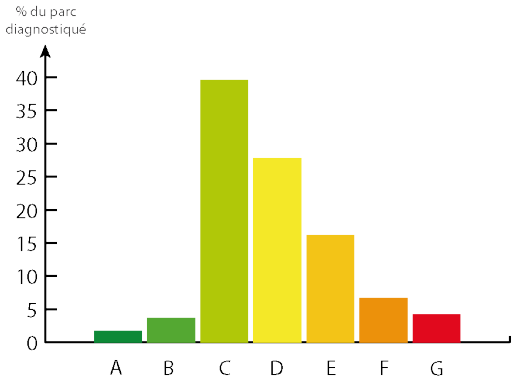


Attention : la méthode de calcul des DPE actuelle étant considérée comme pénalisante pour les plus petits logements, une nouvelle estimation est proposée depuis février 2024 sur les logements de moins de 40m² et viendrait réduire le nombre de passoires énergétiques, sans connaitre la proportion à l'heure actuelle.

** Encart méthodologique :*

Aujourd'hui, près d'un tiers du parc a été diagnostiqué, et les passoires énergétiques représentent 27% de ces logements. En suivant les diagnostics DPE réalisés depuis plusieurs mois, la proportion de passoires énergétiques reste stable. Les 19 000 logements sont donc estimés en appliquant 27% au parc total de logements.

27% du parc diagnostiqué est énergivore (DPE réalisés entre juillet 2021 et avril 2024)



Source : Base de données DPE, ADEME



Y compris lorsque des dispositifs spécifiques sont lancés

De nombreux maires témoignent de leur impuissance face aux enjeux de rénovation du parc privé, y compris dans les communes les plus urbaines. Montbéliard et Audincourt ont mis en place une OpérationProgrammée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) fin 2020 et mi 2021 pour une période de 5 ans. L'impact de ces outils, pourtant destinés à traiter la problématique du renouvellement du logement privé dégradé, reste faible pour les deux centres-villes concernés. Plusieurs raisons se cumulent pour expliquer cet écueil :

- Des problématiques foncières ou immobilières : successions complexes, biens sans maître … ;
- Une méconnaissance des dispositifs par les propriétaires ou des aprioris sur leur éligibilité ;
- Des difficultés administratives malgré l'accompagnement proposé qui peuvent décourager (démarches administratives conséquentes, temps de traitement des dossiers…) ;
- Un reste à charge qui reste dissuasif pour certains ménages, malgré des niveaux d'aide élevés ;

Vers une action publique ciblée sur le parc privé ?

A ces multiples freins à l'initiative privée, s'ajoute **une prudence d'investissement liée à l'incertitude de retour sur investissement ou de plus-value compte tenu d'un marché très détendu** et d'indicateurs de vitalité territoriaux défavorables (déclin économique et démographique en particulier). Dans un tel contexte, l'action de la puissance publique semble nécessaire, à l'image du positionnement pris face aux enjeux de renouvellement des grands quartiers d'habitat social.

L'ampleur du parc de logements privés concerné appelle de cibler des opérations publiques sur des secteurs spécifiques, en visant les îlots ou secteurs particulièrement dégradés et choisis en raison de l'effet bénéfique de leur rénovation sur le changement d'image du quartier et de perception des dynamiques du territoire. La concrétisation de quelques opérations emblématiques témoignera de l'investissement local de la puissance publique et sera de nature à rassurer le privé, en particulier les opérateurs hors territoire. Elle pourrait ainsi avoir un effet déclencheur sur la rénovation du parc de logement des propriétaires situés à proximité.

> *Le problème aujourd'hui, c'est la limitation des loyers. Les loyers fixés par l'ANAH sont trop faibles, les propriétaires préfèrent passer à côté des aides de l'OPAH et uniquement bénéficier des aides Ma Prime Rénov. Si la limitation de loyer drastique n'est pas revue, il est certain que nous n'atteindrons pas les objectifs visés pour l'OPAH (240 logements). Or ce dispositif nous coûte cher ! On a mis en place la taxe sur les logements vacants en complément, il faut dissuader les propriétaires de conserver leur logement vacant, il faut les forcer à intervenir.*
>
> **Martial BOURQUIN,** *Maire d'Audincourt*

© Vectonauta



© ADU



Quels outils pour remettre les logements sur le marché ?
Quelles possibilités pour les collectivités ?

Information

- Identifier les propriétaires des logements vacants depuis plus de 2 ans
- Les informer des différents dispositifs et aides mobilisables pour rénover ou adapter le logement

Dans certains cas, la méconnaissance des dispositifs existants bloque la remise sur le marché de logements vacants.
Une information auprès des propriétaires peut débloquer quelques situations.

Intervention

Propriétaire identifié et sensible à la situation de vacance de son bien

- L'aiguiller vers PMA ou le service France Rénov pour être accompagné dans les démarches
- Soumettre l'idée d'une mise en vente du bien ou le mettre en relation avec les bailleurs sociaux du territoire pour contracter un bail à réhabilitation
- Dans certains dispositifs (notamment les OPAH-RU), la collectivité peut mettre en place une prime de sortie de vacance pour inciter les propriétaires à agir

Propriétaire identifié et insensible à la situation de vacance de son bien

- Mettre en place d'une taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)
- Déclencher une procédure de péril
- Alerter, en lien avec le Bureau d'Hygiène, le Préfet pour un arrêté d'insalubrité
- Mettre en oeuvre une ORI-RHI

Propriétaire non identifié

- Enclencher une procédure de bien vacant sans maître
- Enclencher une procédure d'état d'abandon manifeste

Un Guichet Unique pour l'ensemble des propriétaires du territoire

Un guichet unique France Renov accueille tous les types de propriétaires (bailleurs et occupants) pour les informer et les accompagner dans les démarches pour bénéficier des dispositifs d'aides de l'ANAH, fortement renforcés en 2024, qu'il s'agisse d'adaptation du logement, de rénovation énergétique ou de lutte contre l'habitat indigne.

Une adaptation lente mais progressive de l'offre à la demande

Encore une forte proportion de maisons en accession parmi les logements autorisés

43 % des logements autorisés sont en collectif et 57 % sont des maisons individuelles, soit une proportion supérieure au parc existant déjà très fortement représenté (54% de maisons en 2021) et les deux tiers des maisons ont une surface habitable supérieure à 120 m². Le territoire compte de plus en plus de grands logements (51% des logements autorisés font 4 pièces ou plus), tandis que la taille moyenne des ménages continue de diminuer depuis 10 ans (2,31 en 2009, 2,2 en 2020) et que le taux de natalité est en baisse constante. La diversification en termes de taille de logements se fait presque uniquement grâce aux logements visant des publics spécifiques (locatif social, logements adaptés aux seniors).

La construction neuve de logements individuels, et notamment les lotissements, est encore perçue aujourd'hui par beaucoup élus comme un vecteur de maintien des effectifs scolaires et donc du fonctionnement d'équipements communaux. Or aujourd'hui, ce type de construction n'accueille que très peu d'enfants.
Lorsqu'il s'agit d'accession à la propriété, le nombre d'enfants par logement est plus faible qu'en locatif : les familles avec enfants s'installent, mais les enfants grandissent et finissent par quitter le logement, qui reste occupé par les parents. La rotation du parc ne se fait pas et ne permet pas d'accueillir de nouveaux enfants qui viendraient « remplacer » ceux partis. **La diversification des statuts d'occupation reste un enjeu afin de favoriser davantage les parcours résidentiels et la rotation des ménages.**

Nombre d'enfants de moins de 12 ans pour 100 logements selon le statut d'occupation du logement



Source : INSEE Fichiers détails 2020

> Nous, élus, on est encore trop optimistes et peut-être même un peu dans le déni, on a toujours l'idée que les lotissements vont consolider les effectifs scolaires. Moi sur mon lotissement, la moyenne d'âge des acquéreurs est autour de 50 ans.
>
> **Frédéric TCHOBANIAN**, Maire de Sainte-Suzanne

© Vectonauta

> *Le marché sur PMA est du type « campagne à la ville ». Il est encore difficile d'envisager une vie en appartement pour beaucoup de ménages.*
>
> **Ali GUMUS**, Welcome Habitat

© Vectonauta

REPÈRES



Taux de natalité

17,7 ‰ entre 1975 et 1982
10,7 ‰ entre 2015 et 2021

Sources : Insee, RP - État civil



Ménages de personnes seules

32 % en 2010
37 % en 2021

Sources : Insee, RP 2010-2021

Sur nos terrains à bâtir, nous touchons de moins en moins de primo-accédants. Ce sont plutôt des secondo-accédants, des couples avec des enfants qui sont plutôt adolescents, ou des jeunes retraités qui recherchent du plain-pied et qui ont un apport financier plus conséquent. On doit d'ailleurs faire face à la déception de élus qui ne voient pas leurs écoles se remplir malgré la construction de nouveaux lotissements. Sur cette question des écoles, on constate que les opérations en locatif, notamment social, remplissent mieux les écoles. Alors maintenant, on favorise au maximum les opérations mixtes pour diversifier les profils de ménages qui arrivent.

Néolia

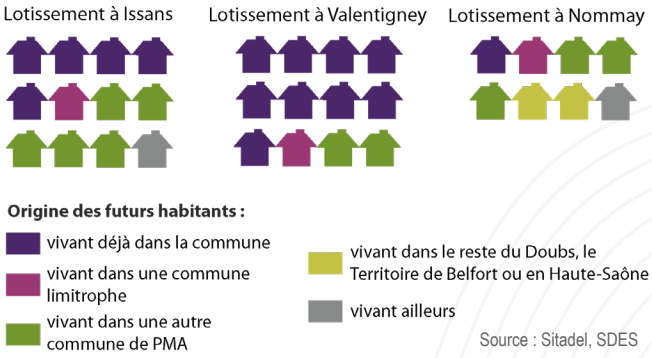
© Vectonauta



© ADU

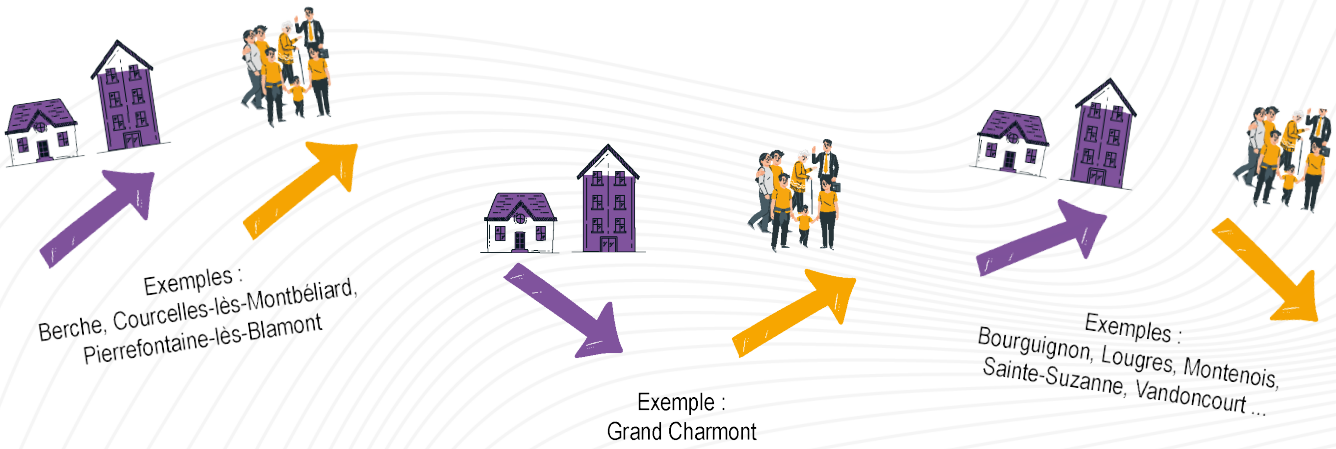
Cette production de logements neufs individuels en accession a un rayon d'attractivité plutôt restreint. Ainsi, lorsque de nouveaux habitants arrivent sur une commune de PMA suite à la construction d'un lotissement, ils sont bien souvent originaires d'autres communes de PMA, parfois voisines, qui perdent potentiellement des habitants. Une trop forte production de logements similaires, non phasée dans le temps, pourrait venir concurrencer fortement les opérations et les communes entre elles.

Origine des personnes construisant un logement en lotissement (autorisés entre le 1er janvier 2021 et fin 2023)



Source : Sitadel, SDES

L'augmentation de la population n'est pas toujours corrélée à la construction de logements : Situations variées entre communes entre 2014 et 2020



Moins de logements sociaux, mais de meilleure qualité

Pour le parc locatif social, le PLH fixe un objectif de 1 600 démolitions et 800 constructions (inclues dans les objectifs globaux de construction neuve), 650 de ces nouveaux logements devant être construits dans les communes où ont lieu les démolitions.

Le parc de logements sociaux se contracte depuis plus de 10 ans maintenant sur le territoire. Au 1er janvier 2023, PMA compte 13 878 logements sociaux contre 14 205 en 2021 (soit -2%) et 15 160 en 2013 (soit -8%). Entre 2021 et 2023, il y a eu 157 logements mis en service pour un total de 282 démolitions. Les communes sur lesquelles se trouvent au moins un QPV ont enregistré 99% des démolitions mais seulement 65 % des mises en service.

En complément de ces constructions et démolitions, de nombreuses opérations de réhabilitations portées par les bailleurs permettent d'améliorer fortement la qualité et l'attractivité du parc.

Une diffusion territoriale progressive de l'offre

D'autres logements sociaux sont prévus sur le territoire, dont certains ont été mis en service courant 2023. Ces nouveaux programmes se développent en partie dans les pôles urbains et les bourgs, permettant ainsi une diffusion du locatif social sur le territoire (par exemple, Montenois, Colombier-Fontaine, Dampierre-les-Bois ou Fesches-le-Châtel). Au 1er janvier 2023, les 6 communes ayant des QPV (Audincourt, Bethoncourt, Grand-Charmont, Montbéliard, Sochaux et Valentigney) concentraient encore 75% des logements sociaux, malgré une légère baisse depuis 2020 (de 76,2% à 75,6%). **Les efforts de diffusion du locatif social sont donc à poursuivre sur la deuxième partie du PLH, et seront accompagnés par les démolitions prévues dans les plans stratégiques de patrimoine des bailleurs.**

Une diversification des formes bâties

A l'inverse du parc privé qui peine à se diversifier, le parc social change de visage lors des opérations de reconstruction.
Cette évolution des formes urbaines contribue largement à changer l'image des quartiers d'habitat social et à leur redonner une attractivité urbaine, par davantage d'espaces et une requalification des aménagements urbains.


© ADU

Si dans les quartiers en Politique de la Ville, ou dans le cadre de démolitions-reconstructions, les bailleurs construisent des logements individuels ou intermédiaires, dans les pôles urbains ou les bourgs, ils proposent souvent des petits collectifs qui viennent également apporter de la diversité dans le type de logements et ainsi répondre à des besoins non ou mal satisfaits.

71% des mises en service entre 2021 et 2023 sont des logements de type T2 ou T3 (3 pièces max), alors qu'ils représentent 58% sur l'ensemble du parc locatif social. **Ces petites typologies de logements sont également fortement présentes sur les projets qui se construisent en ce moment et viendront diversifier le parc, que ce soit dans les communes urbaines ou dans les pôles.**

> *Les nouveaux programmes en locatif conventionné sont très attrayants, même en dehors des villes centres. Parmi nos derniers programmes inaugurés, le Saint Laurent à Dampierre-les-Bois et le Châtelot à Colombier-Fontaine offrent le calme des petites communes avec néanmoins nombre de services. Nous restons très vigilants sur les attributions, en privilégiant une mixité dans la typologie des ménages afin d'assurer cohérence et bonne entente. Jeunes familles, actifs, retraités… se retrouvent au sein de nos résidences où « il fait bon vivre ».*
>
> **Idéha**

© Vectonauta

REPÈRES

7 QPV *

6 028 logements

Soit 43 % du parc locatif social en 2023

* dans la géographie prioritaire 2023



Peu de locatif social en requalification de bâti existant

Afin de diversifier davantage le parc de logements, tout en favorisant le renouvellement urbain, le PLH porte une action visant à renforcer la part des opérations en acquisition-amélioration pour le locatif social (environ 40 logements/an). Si à mi-parcours, PMA n'enregistre aucun agrément pour des projets de ce type, 3 opérations ont été autorisées avant l'entrée en vigueur du PLH et ont permis de faire revivre des bâtiments vacants. Ces projets doivent s'intensifier pour mobiliser du bâti existant, dans un contexte de zéro artificialisation nette.

Ces opérations peuvent également être réalisées en bail à réhabilitation. Des opportunités foncières bâties peuvent être repérées par les communes, notamment sur des bâtiments vacants qui pourraient être réhabilités par les bailleurs sociaux.

Exemple d'opération en acquisition-amélioration par Néolia à Bethoncourt (2020-2022) :
Néolia a porté un projet de réhabilitation d'une ancienne église désacralisée (2018) en 10 logements locatifs sociaux. Cette réhabilitation intègre un volet environnemental assez important : des matériaux biosourcés ont été utilisés, des pompes à chaleur assurent la production de chauffage et d'eau chaude et des panneaux photovoltaïques sont installés sur la toiture.
Les performances énergétiques des logements sont très bonnes (5 DPE A, 4 DPE B et 1 DPE C) pour de la rénovation car elles atteignent le même niveau que des performances énergétiques sur du bâti neuf.



Une réponse au vieillissement de la population qui s'organise

Un enjeu de société

Comme à l'échelle nationale, le territoire connait un vieillissement important de sa population. Les 60 ans et plus représentent aujourd'hui 29% des habitants de l'agglomération (soit 40 725 personnes) contre 24% il y a 10 ans (soit 35 159 personnes). Ce phénomène va perdurer encore quelques décennies. Ce sont majoritairement les 65-74 ans et les 85 ans et plus qui ont le plus augmenté.
Ce phénomène va perdurer encore quelques décennies selon les projections de l'INSEE, la part des 60 ans et plus dans la population du département atteindrait 34% en 2070, contre 25% aujourd'hui.

Des réponses multiformes, évolutives selon le niveau de dépendance

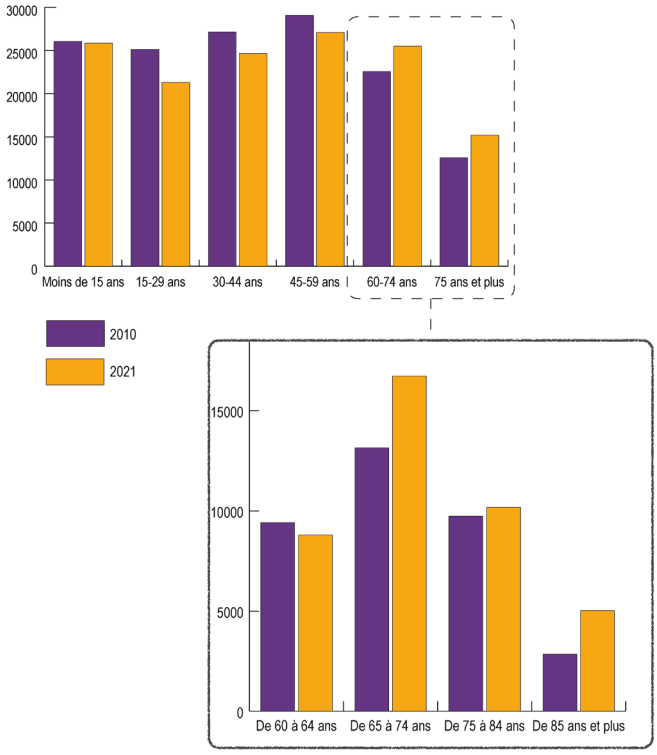
L'adaptation du logement devient une préoccupation des ménages lorsqu'ils avancent en âge ou commencent à devenir dépendants dans des tâches du quotidien. Lorsque le maintien dans son domicile devient trop compliqué, le marché du logement propose des alternatives variées.
Parmi elles, les résidences pour séniors se développent très rapidement. En effet, entre 2021 et fin 2023, 6 programmes ont été autorisés, pour un total de 232 logements, soit 18% des logements autorisés. Si elles semblent nombreuses, leur proportion dans les logements neufs reste inférieure à celle de seniors dans la population (29%).

Ces nouveaux programmes se situent dans des secteurs offrant des commodités de voisinage et le plus souvent proche de transports en commun. De tailles comprises entre 20 et 110 logements, aussi bien sociales que privées, elles répondent à une partie des besoins liés au vieillissement pour des personnes autonomes en recherche d'un logement plus adapté à leur situation. Ces résidences sont construites ou prévues dans les communes de Sochaux, Exincourt, Voujeaucourt, Bart, Colombier-Fontaine et Mathay.

REPÈRES

Evolution de la population par tranches d'âges sur PMA entre 2010 et 2021

Source : INSEE RP 2010 et 2021



Taux d'hébergement des 75 ans et plus sur PMA

7,12 % en 2016

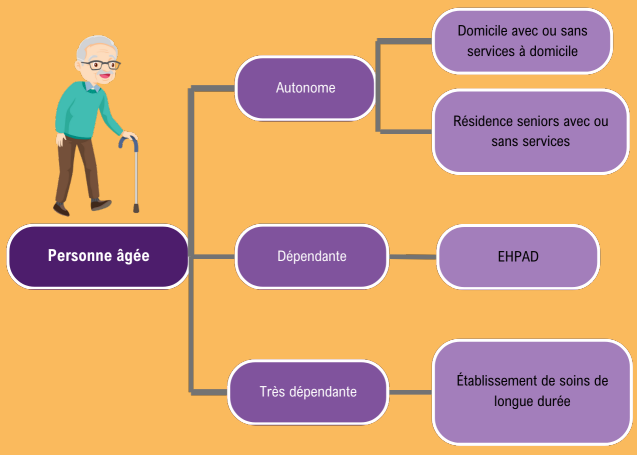
6,85 % en 2022

=> Augmentation des seniors plus rapide que le nombre de places d'hébergement (EHPAD ou USLD)

Source : Tableau de Bord du SDAASP 25

Différentes formes d'habitat ou d'hébergement selon le niveau de dépendance des personnes âgées

Ne sont pris en compte dans cette analyse uniquement les résidences seniors. En effet, lorsque la dépendance des personnes âgées devient trop importante, elles intègrent des structures d'hébergement et de soins, qui n'ont pas le même statut que les logements en résidence seniors, et qui ne sont donc pas régies par les mêmes règles.



> *Les besoins sont importants, le territoire manque de logements adaptés pour les seniors. Nous avons des listes d'attente pour ces logements, on sent que la demande est importante. Les locataires qui s'installent dans les Villagénération (Constructions de logements sociaux adaptés aux seniors) étaient propriétaires de leur maison, devenue trop difficile à entretenir, ou vivaient dans des appartements non adaptés (en étage sans ascenseur par exemple…) et pour la plupart originaires du territoire. On a également quelques occupants qui vivaient plus loin, mais qui sont venus pour se rapprocher de leurs enfants. Beaucoup de communes nous sollicitent, mais nous faisons toujours une étude des besoins avant de lancer les projets. Et nous veillons à ce que nos Villagénération se trouvent à proximité de commerces quotidiens, de transports en commun, d'un accès aux soins. L'objectif est d'éviter l'isolement, et de faciliter la mobilité autre que la voiture.*
>
> **Leontine PERREY,** Néolia

© Vectonauta

De nombreux logements libérés dans les années à venir

Ces structures permettent notamment à des seniors de rester sur leur commune ou dans une commune voisine afin de conserver leurs habitudes de vie tout en ayant un logement plus adapté. En facilitant ce parcours résidentiel, de nombreux logements se libèrent.

Ainsi, ce sont des grands logements qui se retrouveront à terme sur le marché. Or, la construction neuve, si la tendance se poursuit, viendra fortement concurrencer ce parc ancien. En effet, sur les logements individuels purs autorisés depuis 2021, 67 % ont une surface habitable supérieure à 120 m². La construction neuve ne permet pas de diversifier la typologie des logements individuels du territoire. Les logements libérés par les seniors pourraient ne pas répondre aux attentes ou aux habitudes de vie des ménages actuels et nécessiter des travaux importants.
Aussi, une attention doit être portée afin que ces logements ne tombent pas, à terme, dans une vacance structurelle, qui serait alimentée par la construction neuve.

Typologie des logements des 65 ans et plus en 2020 sur PMA

20 251 ménages de 65 ans et plus

49 % sont des personnes seules

66 % vivent dans une maison

74 % sont propriétaires de leur logement

43 % vivent dans un grand logement (T5 ou plus)

47 % vivent dans leur logement depuis plus de 30 ans

© INSEE RP 2020



Un contexte conjoncturel peu favorable à l'immobilier qui exacerbe le besoin d'adaptation du parc

Une hausse des prix de l'immobilier

Entre 2020 et 2022, le volume de transactions dans le parc ancien (de + de 5 ans) est globalement stable (entre 440 et 495 appartements par an et 850 à 880 maisons / an) et a atteint le niveau le plus important depuis 2012. Si le volume de transactions se maintient, les prix médians ont fortement augmenté, davantage sur les maisons que sur les appartements. Cette augmentation n'est pas propre au territoire car on l'observe également à l'échelle française. Néanmoins, elle est plus importante sur les secteurs 2 et 3 de PMA, ce qui s'explique principalement par la proximité avec la Suisse et avec le Territoire de Belfort, comme le confiaient quelques élus des communes concernées, non sans mentionner quelques craintes concernant l'incapacité pour les locaux, à terme, de pouvoir acquérir des logements dans ces communes.

Un fort ralentissement du marché a été ressenti au premier semestre 2023 par rapport aux premiers semestres des autres années, et on peut envisager que ce ralentissement continue au vu de l'augmentation exponentielle des taux d'emprunt sur l'année 2023 (pic atteint en décembre 2023).

L'accès à la propriété devient de plus en plus sélectif

La capacité d'emprunt des ménages a fortement diminué depuis 2021 sous l'effet cumulé de l'augmentation des prix de vente, de taux de crédits à leur plus haute valeur depuis 10 ans et de demandes de garanties d'apport des banques plus importantes.

Ces conditions d'accès à la propriété excluent une part plus importante de ménages, en particulier les primo-accédants, les ménages les plus modestes et familles mono-parentales. Certains programmes immobiliers éprouvent ainsi des difficultés de commercialisation et certains autres sont reportés. Les terrains à bâtir sont également concernés, avec des durées de de commercialisation des lots qui s'allongent, mais dans une moindre mesure en raison d'une plus grande maîtrise des coûts par l'auto-construction.

> *Les terrains à bâtir sont plus simples à commercialiser. Néolia observe une grosse part d'auto construction sur ces terrains, cette pratique étant aujourd'hui majoritaire par rapport aux constructeurs de maisons individuelles. Cela permet aux ménages de réduire ou de différer les coûts, ce qui explique également la commercialisation plus rapide des terrains à bâtir que des logements « clés en main ».*
>
> **Néolia**

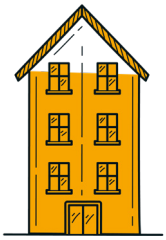
© Vectonauta

L'apparition de passoires énergétiques à bas prix sur le marché pourrait devenir une solution de repli pour ces ménages, avec un risque de précarisation énergétique avéré. Entre 2022 et 2024, les passoires énergétiques (DPE E, F et G) ont déjà représenté 57% des ventes de maisons et 31% des ventes d'appartements. Dans les deux cas, le prix médian au m² décroit avec les performances énergétiques (moins le DPE est bon, moins le prix est élevé : environ 450€/m² de moins pour une étiquette F ou G par rapport à l'étiquette D).

Transactions de bien immobilier anciens (plus de 5 ans) en 2022



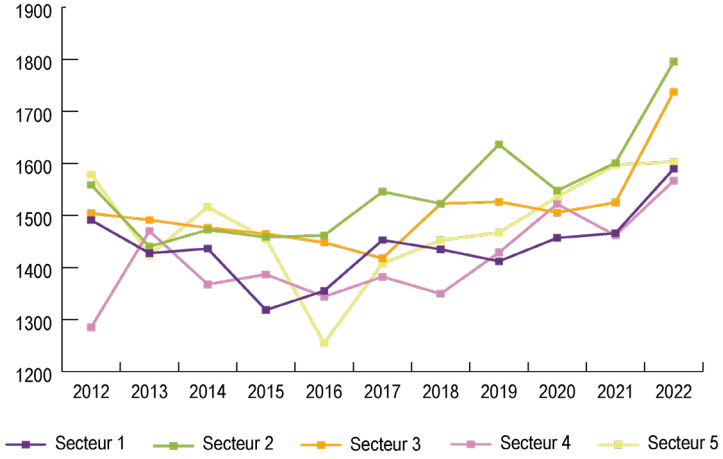
Maison : 870 transactions
Prix médian : 1 622 € / m²
Surface médiane : 93 m²



Appartements : 480 transactions
Prix médian : 1 016 € / m²
Surface médiane : 69 m²

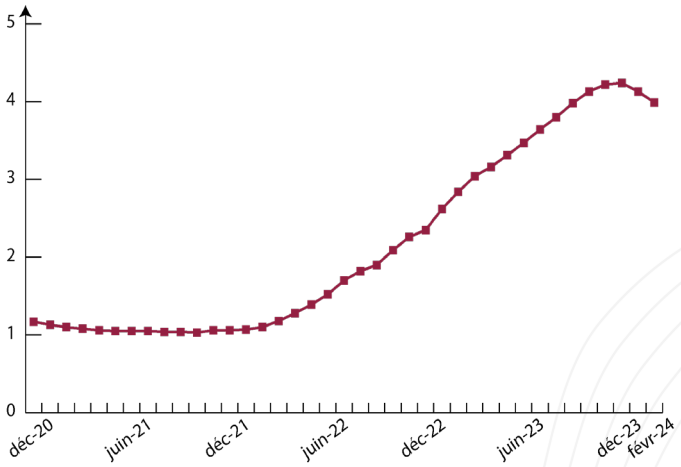
© DV3F, Cerema

Evolution du prix médian au m² par secteur



© DV3F, Cerema

Evolution du taux d'emprunt entre décembre 2020 et février 2024



© Observatoire Crédit Logement / CSA


© ADU

Ce contexte appelle une adaptation du marché par la réduction des coûts de commercialisation des logements. Il s'agit peut-être d'une opportunité pour positionner l'offre sur des produits qui correspondent plus aux besoins actuels du territoire en produisant des logements et lots à bâtir plus petits ou en proposant des logements à finir soi-même. La filière du bâtiment toute entière est interpellée dans sa capacité d'adaptation pour permettre de maintenir des conditions d'accès au logement pour tous.
commercialisés en dernier sont souvent les plus grands, car plus chers.

Pour les terrains à bâtir, nous avons principalement des futurs occupants. Par contre, sur la commercialisation de logements, on a beaucoup d'investisseurs. Le rapport locatif est très intéressant sur le territoire, mais ce sont les plus petits logements qui permettent l'investissement.

Ali GUMUS, *Welcome Habitat*

© Vectonauta

	 Couple sans enfant	 Personne seule
Revenus médians en 2021	**3 058 € / mois**	**1 648 € / mois**
Capacité d'emprunt en 2021	**234 000 €**	**126 000 €**
Capacité d'emprunt en 2023 avec les même revenus	**199 000 €**	**107 000 €**

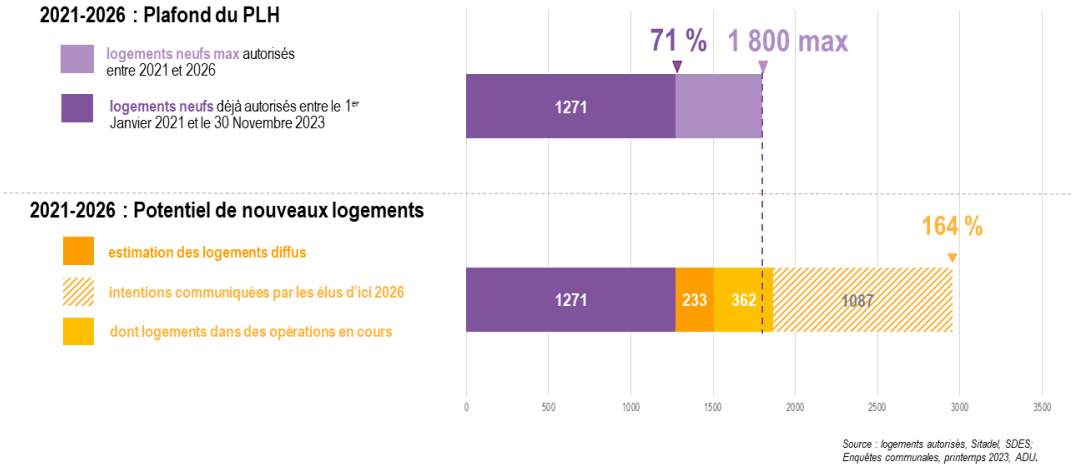
© Revenus Filosofi, DGFiP 2021; Traitements : ADU


© ADU

Quelles perspectives dans un contexte ZAN ?

Pour disposer d'une projection de la construction neuve sur le territoire, l'ADU a recensé auprès de chaque commune les opérations de logements qui leur semblaient réalisables d'ici 2026. Au total, ces opérations produiraient 1 087 logements, en plus de la construction diffuse estimée à 233 logements et des 362 logements restants à produire dans les opérations en cours.
Compte tenu du contexte actuel, la concrétisation de l'ensemble de ces opérations est peu probable. Il n'en demeure pas moins que le stock existe et qu'il appelle un certain nombre de précautions dans le choix des opérations à engager et le rythme de leur commercialisation, d'autant plus que le volume en densification apparaît largement suffisant.

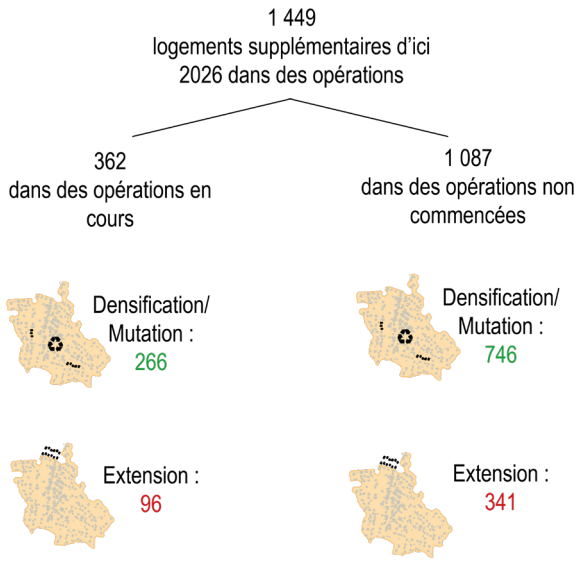
Projection à 2026 de la construction neuve sur PMA



Source : logements autorisés, Sitadel, SDES; Enquêtes communales, printemps 2023, ADU.

En effet, le bilan de la période 2021-2023 montre un niveau encore faible de remplacement du parc existant, hors locatif social. Un rythme trop élevé de construction neuve risquerait ainsi d'absorber le marché et renforcer les difficultés de résorption de la vacance, avec un risque de l'augmenter. Si de nombreux critères peuvent être pris en compte pour hiérarchiser les opérations, l'un des premiers touche à leur localisation. De nombreuses opérations non commencées sont envisagées en extension, sur des terres agricoles ou naturelles, et devront être reconsidérées au regard des objectifs nationaux de Zéro Artificialisation Nette des Sols. La mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT du Pays de Montbéliard, en cours sur le territoire, va permettre de réaliser ces arbitrages dans de nombreuses communes.

La diminution progressive de terrains à construire devrait orienter le marché vers le parc existant, avec toutes les difficultés d'action soulevées précédemment. Le développement résidentiel pourrait se confronter à un surenchérissement des coûts liés à la complexité des opérations de rénovation, de renouvellement urbain et de reconversion de friches, avec des prix de commercialisation largement supérieurs aux capacités financières des ménages du territoire. Les disponibilités foncières risquent également de se raréfier et de subir une forte inflation, y compris sur des espaces dégradés, appelant ainsi une vigilance de la puissance publique.



Il apparait opportun d'anticiper ces dynamiques dans le cadre d'une stratégie publique de gestion du foncier. En effet, les espaces mutables seront à terme, avec le Zéro Artificialisation Nette, des terrains plus prisés sur lesquels les équilibres financiers ne seront probablement pas possibles et qui nécessitent donc d'être portés par l'action publique.




©ADU

conclusion

Sur les trois premières années de mise en œuvre du PLH, le volume conséquent de logements autorisés (71% du plafond fixé pour la période 2021-2026) est à relativiser :

- **La diversification du parc de logements est en cours,** notamment en développant des produits adaptés au vieillissement de la population, et en diffusant progressivement le locatif social sur le territoire ;

- **Le développement du territoire se fait de façon vertueuse,** avec une part de logements en densification et renouvellement urbain plus élevée que celle envisagée dans le SCoT ;

- **L'attractivité du territoire est fragile,** l'offre de logements n'entraînant pas de manière automatique le renouvellement de population souhaitée ;

- La conjoncture actuelle a donné un coup de frein dès 2023 et se prolongera certainement sur 2024 ;

- **La vacance privée structurelle (depuis plus de 2 ans) reste néanmoins très élevée,** une attention particulière doit être portée afin que la construction neuve ne vienne pas alimenter la vacance du parc existant.

- **La rénovation du parc de logements existants,** notamment privé, doit **s'intensifier afin de ne pas augmenter le phénomène de vacance.** Les aides renforcées de l'ANAH sont à faire connaître et à mobiliser davantage pour faciliter ces rénovations ;

- Une coopération plus importante entre les collectivités et les opérateurs publics et privés pourrait **faciliter la remobilisation de bâtiments existants et vacants.** D'un côté, les collectivités ont la connaissance des friches, de l'autre, les opérateurs connaissent le marché et ont des retours d'expérience à mettre au profit du territoire, soit pour de l'acquisition-amélioration en locatif social, soit pour de la promotion immobilière vers des produits plus adaptés.

Dans un objectif de revitalisation des centres et dans un contexte de lutte contre l'artificialisation des sols, les plus grosses difficultés concernent la modernisation du parc privé existant. Face à l'insuffisance des dispositifs nationaux et locaux d'accompagnement des propriétaires privés, le recours à des outils plus coercitifs sur les îlots les plus dégradés semble devoir être étudié pour agir sur les centralités.

L'habitat reste également fortement soumis au contexte économique national. Des contraintes fortes et indépendantes de PMA freinent aujourd'hui l'activité immobilière et la capacité des ménages à se loger comme ils le souhaitent. Dans ce contexte changeant, il est difficile de prédire la dynamique que PMA suivra sur la deuxième période du PLH, malgré de fortes ambitions portées par les communes.

Dans un contexte d'incertitudes, il semble particulièrement important que **les collectivités puissent se construire des capacités à agir sur le marché du logement pour infléchir les tendances défavorables** mises en évidence dans ce rapport : inflation non maîtrisée des prix de l'immobilier et du foncier, difficultés d'accession à la propriété, ancrage de la vacance structurelle, manque de diversification des nouveaux logements ou encore difficultés à améliorer le parc privé existant.

La définition d'une stratégie foncière apparait dans ce cadre particulièrement recommandée pour permettre aux collectivités de maîtriser certaines opérations, que ce soit en termes de produits ou de coûts.

Président de l'ADU : **Philippe GAUTIER**
Directeur de publication : **Philippe BOZON**

Réalisation : **Eglantine HUE**
Mise en forme : **Magali STANOJEVIC**

Programme de travail 2024
ISSN : 1766-6058 Etudes de l'ADU

Coordonnées
Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
8 avenue des Alliés – BP 98407
25208 MONTBELIARD Cedex
03 81 31 86 00

contact@adu-montbeliard.fr
www.adu-montbeliard.fr

Dynamiques du logement dans le Pays de Montbéliard

Agence de Développement
et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard

8 avenue des Alliés - BP 98407
25208 MONTBELIARD cedex
Tél.+33 (0)3 81 31 86 00

Version : octobre 2024

AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME DU PAYS DE MONTBÉLIARD

Pays de Montbéliard AGGLOMÉRATION

Néolia AL
Groupe ActionLogement

idéha
une autre idée de l'habitat

habitat 25

Programme Local de l'Habitat 2021-2026





Bilan intermédiaire synthétique 2021-2023

Sommaire :

. Introduction

. Suivi des trajectoires cibles du PLH en matière d'offre nouvelle

. Bilan quantitatif et financier de mise en œuvre du programme d'actions du PLH à mi-parcours

Introduction :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2021-2026 de Pays de Montbéliard Agglomération a été approuvé le 17 décembre 2020 (cf. délibération C2020/441). Il constitue pour mémoire un document stratégique et programmatique, actant la nécessité d'un « plan de modernisation de l'habitat » sur l'ensemble du territoire communautaire autour des orientations principales suivantes :

- l'accélération de l'amélioration qualitative et de la transition énergétique du parc de logements existants,

- la nécessaire régulation collective du rythme et de la nature de la production en offre nouvelle, à adapter raisonnablement aux réalités démographiques dans l'objectif notamment de préserver les équilibres territoriaux et réduire la vacance,

- le renouvellement et la diffusion territoriale du parc locatif social,

- la production d'une offre diversifiée et adaptée aux besoins des ménages pour faciliter l'ensemble des parcours résidentiels, et notamment ceux des ménages en fragilité économique/sociale

Un programme d'actions en 6 axes est identifié par le PLH pour contribuer favorablement à ces orientations.



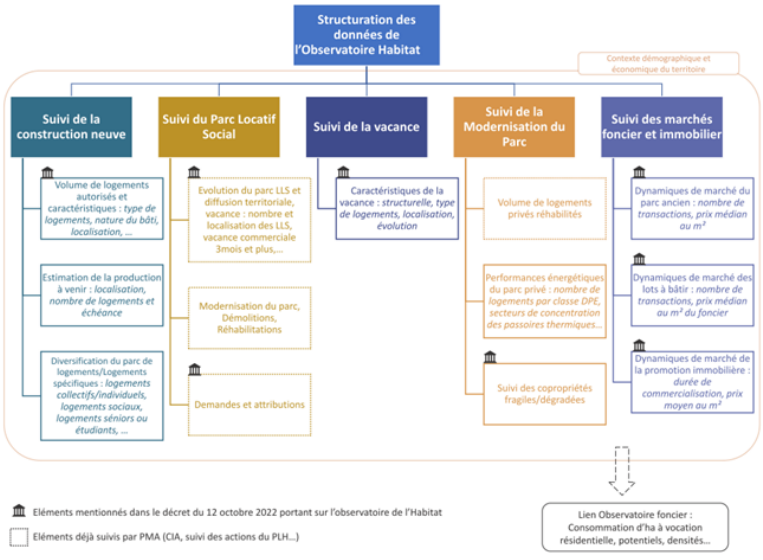
Le suivi de la réalisation de ces actions fait régulièrement l'objet d'échanges partenariaux dans les différentes instances techniques ou de pilotages thématiques animées annuellement par Pays de Montbéliard Agglomération, comme par exemple en Commission Intercommunale du Logement (CIL) en matière d'évolution de l'offre locative sociale.

Ces échanges sont doublement alimentées par les éléments issus de l'observatoire habitat permanent confié par PMA à l'Agence D'Urbanisme dans le cadre de son programme partagé annuel, et ceux suivis directement en régie par la direction de l'habitat/RU de PMA. L'ensemble des données visées par la loi Climat et Résilience (août 2021) instaurant une obligation de mise en place d'un observatoire habitat et foncier sont désormais intégrées à ces démarches :

Structuration de l'Observatoire Habitat du Pays de Montbéliard

La Loi Climat et Résilience d'août 2021 a rendu obligatoire la mise en place des observatoires de l'habitat et du foncier sur les territoires dotés d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) au plus tard trois ans après que le PLH ait été rendu exécutoire. Un décret relatif aux observatoires de l'habitat et du foncier, en octobre 2022, a précisé ce que devaient intégrer ces observatoires.

Le PLH de Pays de Montbéliard Agglomération étant exécutoire depuis début 2021, un observatoire de l'habitat a donc été structuré en 2024 afin de respecter les exigences légales. L'observatoire a été structuré autour de 5 axes, auxquels sont associés plusieurs indicateurs, identifiés sur le schéma ci-contre.
Une première version de l'observatoire, qui vient en complément du bilan à mi-parcours du PLH, n'aborde pas l'ensemble des items mentionnés dans le décret. Néanmoins, cet observatoire est un outil vivant et abordera à terme, l'ensemble des thématiques à enjeux sur le territoire.



Un bilan intermédiaire (2021-2023) plus transversal de la mise en œuvre du programme d'actions et du suivi des objectifs quantitatifs de référence inscrits dans le PLH a été par ailleurs partagé et mis en discussion à la fois :

- avec l'ensemble des 73 communes de l'agglomération (5 réunions de secteurs organisées au printemps 2024), en concrétisation de l'objectif de renforcement de la gouvernance partagée inscrite dans le PLH

3 séries de réunions de secteurs (X5) comme cadre principal de cette gouvernance partagée avec les communes…

1. Printemps 2022 = (re)partage du cadre et 1er avancement

2. Hiver 2024 = bilan 2021-2023 et identification des éventuels ajustements nécessaires à mi-parcours ?

3. Hiver 2026 = bilan anticipé et définition des 1ères orientations pour le futur PLH

…précédée à chaque fois de la réalisation par l'ADU d'une enquête auprès des 72 communes.

- ainsi qu'avec les principaux acteurs publics et privés de la construction de logements (séminaire habitat du 10/06/24).

On retrouve les principaux éléments quantitatifs de ce bilan intermédiaire dans le présent document ainsi que dans la ***Synthèse des réunions de secteurs 2024 sur le suivi de la construction de logements depuis 2021*** formalisé par l'ADU (en PJ). Chaque commune a été destinataire au printemps 2024 d'un bilan plus individualisé (nombre et nature des logements bénéficiaires du plan de modernisation du PLH + mise en visibilité de la situation communale en matière de cohérence de la dynamique de construction avec les trajectoires de référence du PLH).

Une approche plus qualitative d'évaluation des effets du PLH sur le marché du logement a été par ailleurs confiée par Pays de Montbéliard Agglomération à l'ADU, formalisée dans le document disponible en PJ = ***Dynamiques du logement dans le Pays de Montbéliard – octobre 2024*** (ADU/observatoire habitat-foncier)

D'autres documents de bilan plus thématiques peuvent également compléter le présent bilan intermédiaire, comme notamment ceux relatifs :

- à la mise en œuvre du NPNRU (action 1.3 du PLH), partagé annuellement en revue de projet = https://cloud.agglo-montbeliard.fr/index.php/s/pnaBDsE8Yon3eaF

- au bilan annuel des attributions, partagé annuellement en Commission Intercommunale du Logement (CIL) = https://cloud.agglo-montbeliard.fr/index.php/s/AqFT8Nrr4tCT4CT

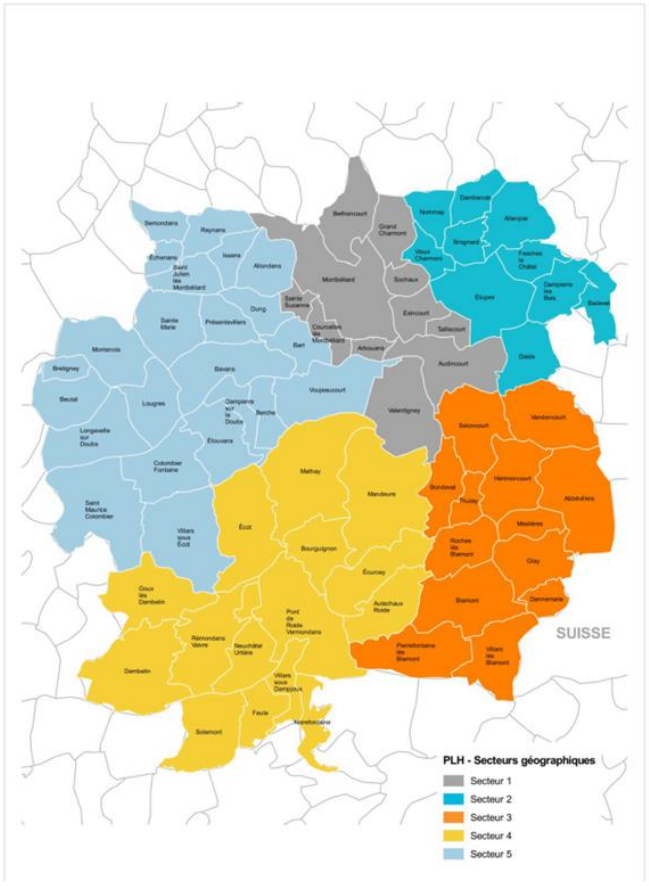
Aucun élément significatif issu de ces différents échanges n'a justifié de saisir l'opportunité offerte par la loi d'une modification éventuelle à mi-parcours.

Suivi des objectifs quantitatifs en matière de construction de logements :

La trajectoire définie par le PLH en matière d'offre nouvelle vise pour mémoire à construire une référence collective utile à l'objectif de régulation collective et d'ajustements pragmatiques (éviter les concurrences communales exacerbées), en la déclinant à trois échelles (agglomération, secteurs (cf ci-dessous), communes (avec une logique de mutualisation intercommunale pour les villages)).

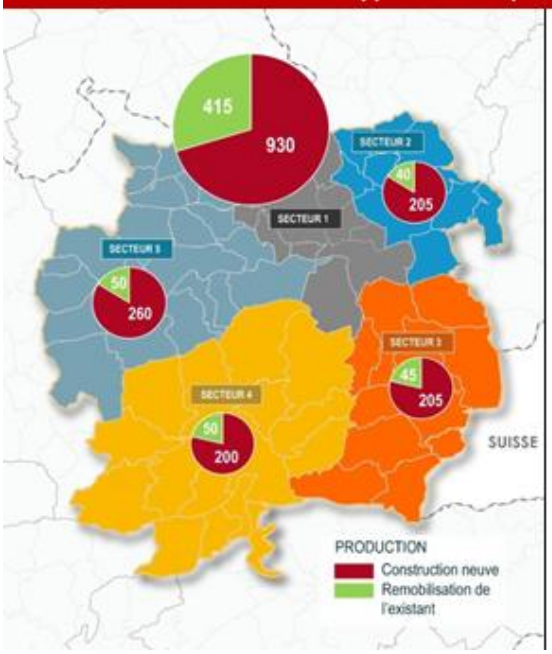
PLH 2021-2026

Répartition des communes de PMA en 5 secteurs géographiques



Cette trajectoire de référence vise à adapter raisonnablement le rythme de construction aux réalités démographiques, ainsi qu'aux impératifs de sobriété foncière, dans l'objectif notamment de préserver les équilibres territoriaux et réduire la vacance. Le PLH préconise ainsi un plafond à ne pas dépasser de 1800 logements en construction neuve sur la période 2021-2026, répartis aux échelles rappelées précédemment.

Rappels sur les objectifs du PLH = 2400 lgts sur 2021-2026



1. un objectif de **400 logements/an** (soit 2400 sur la période 2021-2026) « âprement » négocié avec l'Etat

2. afin de concourir à **l'objectif de réduction de la vacance,** une répartition de cet objectif entre :

- **un minimum de 100 lgts vacants/an remis sur le marché**
- **un plafond de 300 lgts neufs/an = 1800 sur 2021-26**

3. une répartition des objectifs **à l'échelle de chaque commune** (y compris les villages) imposé par l'Etat, avec – à l'instar du SCOT - **le poids démographique** retenu comme clef de répartition territoriale (= assurer les équilibres territoriaux actuels)

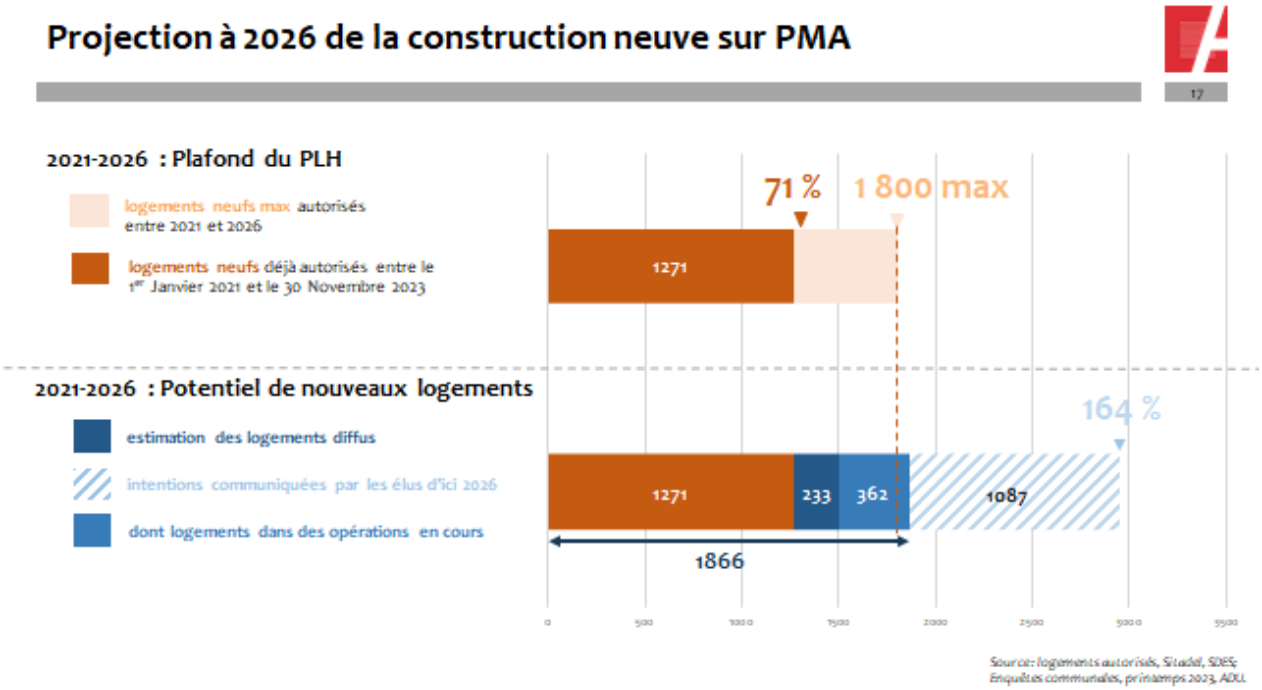
4. une proposition de gouvernance organisée :

- **à l'échelle des 5 secteurs géographiques**
- avec une possibilité, acceptée au final par l'Etat, de **mutualisation encadrée des objectifs pour les villages d'un même secteur**

Le suivi détaillé de la trajectoire du territoire à ces différentes échelles pour la période 2021-2023 (nombre, type et localisation des logements autorisés) et des écarts éventuels à la trajectoire de référence définie par le PLH est formalisé dans le document ADU ***Synthèse des réunions de secteurs 2024 sur le suivi de la construction de logements depuis 2021*** (en PJ).

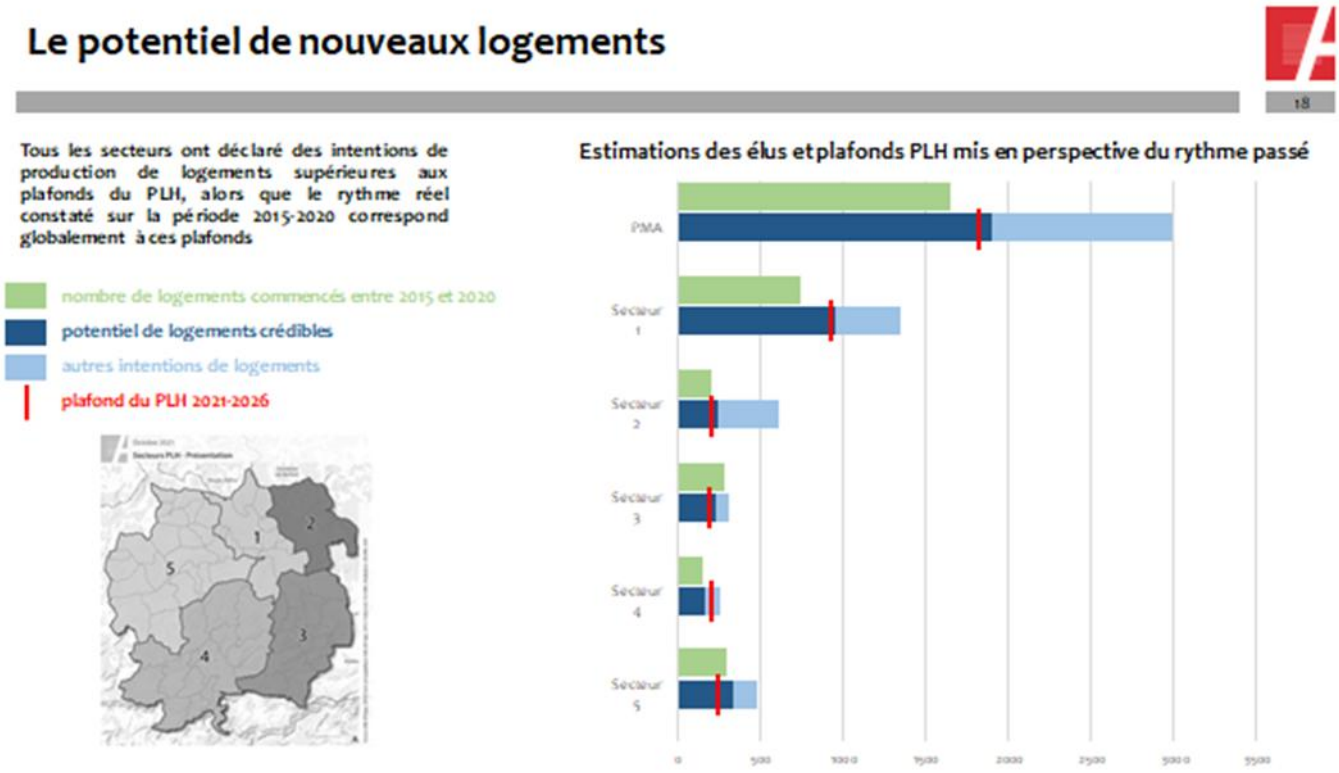
On peut retenir en synthèse :

. un rythme d'autorisations plutôt dynamique en comparaison des périodes précédentes, atteignant d'ores et déjà 71% du plafond de 1800 nouveaux logements, doublé d'un potentiel de nouvelles autorisations considérées comme « crédibles » (localisés notamment au sein d'opérations d'aménagement déjà en cours ou en voie de démarrage) conduisant à un total proche de ce plafond à l'horizon 2026 (voir ci-dessous)



. une « ambition déclarative » des communes en matière d'intentions de projets complémentaires manifestement surdimensionnée totalisant au global près d'un millier de logements au-delà du plafond de référence du PLH (voir ci-dessus)

Ce constat est globalement homogène entre les différents secteurs (voir ci-dessous), mais connaît évidemment des dynamiques très contrastées entre communes.



Ce dynamisme, alimenté notamment par un pic significatif en 2022 (effet notamment de l'application de la RE2020 sur les permis de construire postérieurs ?), est en grande partie à relativiser en raison à la fois :

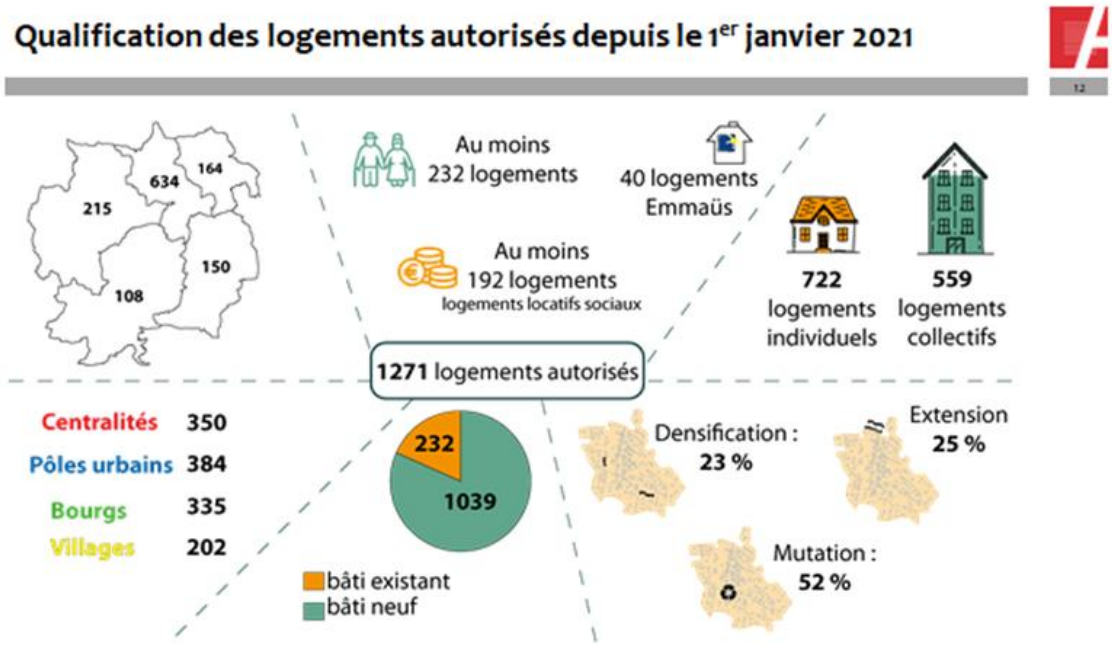
- d'une baisse significative enregistrée dès 2023, qui se poursuivra probablement encore une à deux années au minimum (marché immobiliser devenu atone voire en crise multifactorielle « aigüe »)
- d'une part très probablement notable de logements autorisés qui ne connaîtront pas immédiatement un démarrage effectif (pour la même raison que précédemment)

Il a par conséquent été plutôt considéré à ce stade que ces éléments ne nécessitaient pas l'engagement d'un processus de régulation « forte » , mais la formulation d'une triple invitation aux communes à :

- prioriser la réalisation des opérations déjà démarrées, dans une logique de phasage et de report des nouvelles
- interroger plus spécifiquement l'opportunité des projets d'opérations en extension urbaine, en lien avec les objectifs de sobriété foncière du SCOT, pour privilégier celles – nombreuses également – en densification/mutation
- contribuer activement au repérage et à l'accélération de la remobilisation des logements vacants

Sur le plan qualitatif, plusieurs points de convergence positive avec les orientations du SCOT/PLH peuvent être soulignés :

- une part de logements autorisés en extension urbaine limitée (25%)
- une part significative de logements collectifs (44%)
- une part également significative (84%) de logements localisés dans les trois niveaux de centralités identifiés dans le SCOT = cœur urbain (28%), pôles urbains (30%) ou encore les bourgs (26%)
- un niveau notable de diversification en en matière d'offre spécifique, notamment à destination des personnes âgées



Enfin, en matière plus spécifiquement d'évolution de l'offre locative sociale, l'ensemble des agréments de nouveaux logements sociaux accordés par Pays de Montbéliard Agglomération sur la période 2020-2024 (en incluant à la fois l'année 2020 – 1ère année de mise en place effective de cette trajectoire en anticipation de l'approbation définitive du PLH et la programmation prévisionnelle 2024 enregistrée en janvier) montrent un très bon niveau de cohérence avec la trajectoire cible de référence du PLH.

Trajectoire de référence du PLH à l'échelle intercommunale			Avancement 2020-2024	
Ajuster quantitativement l'offre (faire baisser la vacance) tout en assurant une trajectoire minimale de renouvellement qualitatif de l'offre locative sociale	Nombre de logemets à démolir (relogements démarrés)	1764	**1308**	**74%**
	Production d'offre nouvelle (agréments accordés par PMA)	970	**750**	**77%**
	Taux de reconstitution/renouvellement	55%	57%	
Assurer que ce renouvellement de l'offre contribue à un rééquilibrage géographique minimal à l'échelle commununautaire , tout en assurant également aux communes concernées par les démolitions un certain niveau de reconstitution/diversification	Part minimal des logements agréés localisés en dehors des communes avec QPV déjà fortement dotées	20%	**381**	**51%**
Assurer que ce renouvellement de l'offre contribue à un rééquilibrage géographique minimal à l'échelle communale (hors QPV) , tout en assurant également aux quartiers concernés par les démolitions un certain niveau de reconstitution/diversification.	Nombre de logements agréés en QPV plafonné à une part maximale des logements démolis sur ce QPV pour les communes concernés	20%	**115**	**11%**

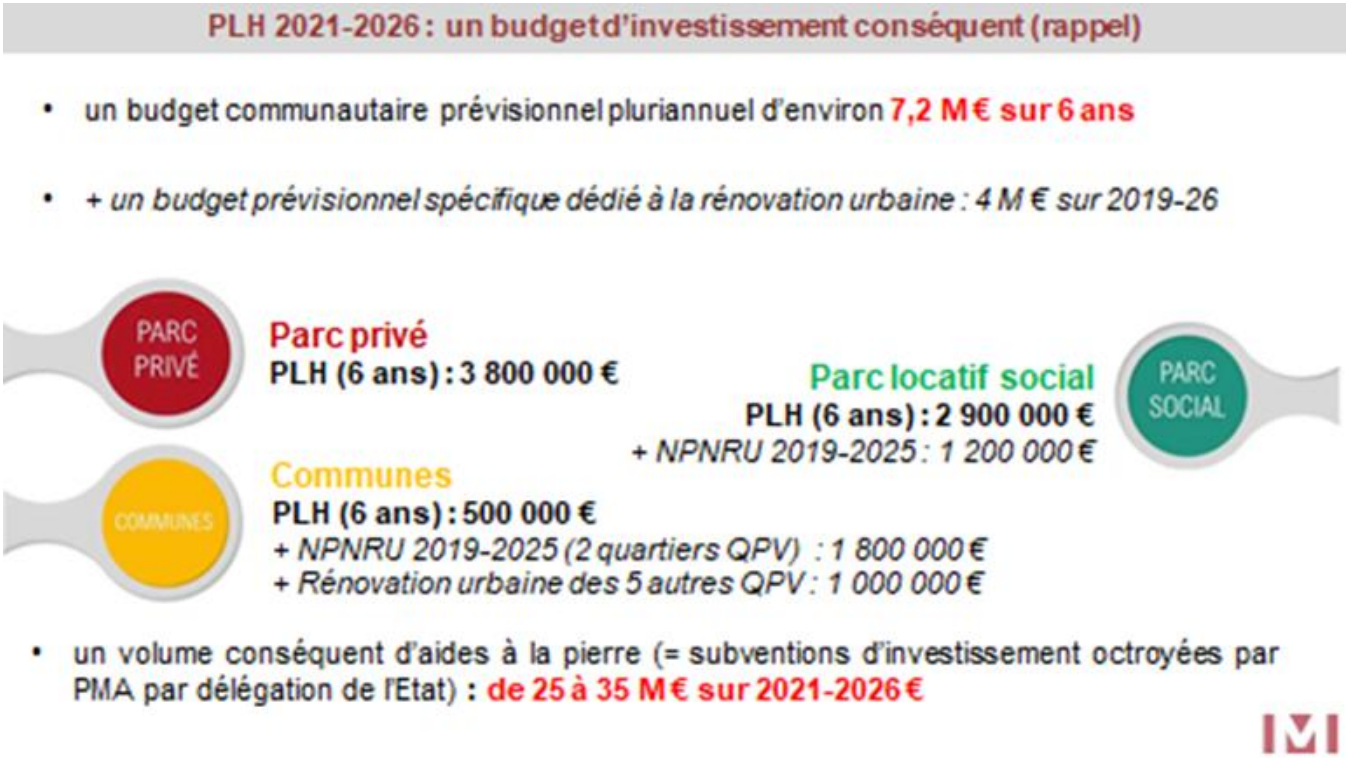
En dépassement favorable de la trajectoire PLH
En accord avec la trajectoire PLH
En ecart avec la trajectoire PLH mais sans alerte
En ecart avec la trajectoire PLH avec alerte

Trajectoire de référence du PLH pour diffusion de l'offre à l'échelle communale			Avancement 2020-2024	
Contribuer à la diffusion de l'offre nouvelles sur les communes "SRU" (4 communes concernées = Seloncourt, Bavans, Voujeaucourt, Exincourt)	2 communes dans le champ de la loi SRU = objectif d'agréer un nombre de logements sociaux au moins égal à 35% des logements autorisés	76	**87**	**114%**
	2 communes potentiellement dans le champ de la loi SRU à l'avenir = objectif d'agréer un nombre de logements sociaux au moins égal à 25% des logements autorisés	28	**129**	**461%**
Contribuer à la diffusion de l'offre nouvelles sur les autres communes prioritaires identifiées par le PLH : 4 communes concernées (Blamont, Dasle, Mathay, Nommay)	pas d'objectif quantifié		**33**	**4%**

Les indicateurs de part d'offre diversifiée/adaptée aux publics spécifiques et de part minimale de petites typologies (objectif de 40% de T1/T2) sont également orientés favorablement. Seul l'objectif d'une part minimal de 30% des opérations nouvelles à réaliser en acquisition-amélioration est à mi-parcours loin d'être atteint.

Bilan quantitatif/financier des actions du PLH sur 2021-2023:

Le PLH mobilise un budget prévisionnel relativement conséquent, d'un montant pluriannuel global de 7,2 M€ (hors NPNRU) avec une orientation de « rééquilibrage » en faveur de l'amélioration du parc privé en comparaison des PLH précédents. Le soutien au parc locatif social reste néanmoins également significatif notamment en prenant en compte les subventions d'investissement contractualisées par PMA au titre du NPNRU :



Sur la période 2021-2023, 45% de ce budget prévisionnel (toujours hors NPNRU) a d'ores et déjà été effectivement engagé (= subventions d'investissement octroyées) en complément d'un volume conséquent d'aides à la pierre accordées par délégation de l'Etat, au bénéfice de près de 3000 logements sur l'ensemble du territoire communautaire et entrainant un impact économique notable en volume de travaux (voir la série des 4 visuels ci-dessous).

Bilan 2021-23 = un volume notable de subventions effectivement accordées par PMA

16 791 K€ de subventions d'investissement accordées sur 2021-23

dont 13 500 K€ par délégation de l'Etat (en hausse notable = « plan de relance » + ambition de transition écologique)

dont 3 265 K€ sur le budget communautaire PLH (soit 45% du budget prévisionnel total)

= près de 3000 logements concernés, pour un montant de travaux subventionnés d'environ 133,6 M €



Parc privé = 7,7 M € accordés
1 305 logements

Parc locatif social = 9,1 M €
1 694 logements



Tableau de bord global des subventions d'investissement accordées par PMA dans le cadre du PLH (hors PRU) – Années 2021-23

	Nb de logements parc social	Nb de logements parc privé	Total logements	Total aides accordées par PMA (k€)	Estimation coût des travaux correspondants (M€)
Secteur 1	1083	968	2 051	9 693	83
Secteur 2	213	77	290	2 881	18
Secteur 3	103	146	249	964	8,5
Secteur 4	187	49	236	1 888	11
Secteur 5	108	65	173	1 364	12,5
Total PMA	1 694	1 305	2 999	16,8 M€	133 M€

Tableau de bord général des aides (subventions d'investissement) accordées dans le cadre du PLH aux OHLM (hors PRU) – Années 2021-23

	Offre nouvelle	Réhabilitation	Démolition	Nb total de lgts	Total aides accordées par PMA (k€)
Secteur 1	328	422	333	1083	4 333
Secteur 2	68	145	0	213	2 124
Secteur 3	43	30	30	103	658
Secteur 4	25	120	42	187	1 347
Secteur 5	64	44	0	108	652
Total PMA	**528**	**761**	**405**	**1 694**	**9,1 M €**

Tableau de bord général des aides (subventions d'investissement) accordées dans le cadre du PLH aux propriétaires privés – Années 2021-23

	PO / rénovation énergétique	PO / adaptation	Logements en copropriétés	PB	Façade PO/PB	Nb total de logements	Total aides accordées par PMA (k€)
Secteur 1	118	69	721	22	38	968	5 360
Secteur 2	28	15	30	0	4	77	757
Secteur 3	9	21	106	1	9	146	306
Secteur 4	18	25	0	4	2	49	541
Secteur 5	30	30	0	1	4	65	713
Total PMA	**203**	**160**	**857**	**28**	**57**	**1 305**	**7,7 M €**

Dans l'ensemble, la mise en œuvre du PLH connaît un bon niveau de mise œuvre à mi-parcours, seule l'action 2.6 n'ayant connu aucun début de réalisation effective à ce stade sur les 21 actions principales inscrites au programme initiale *(= voir le panorama synthétique général ci-dessous et en annexe 1 pour une meilleure lisibilité).*

Axes d'intervention		Actions			Synthèse mise en œuvre 2021-2023		nombre de logements concernés (doublon possible hormis sur le total)	Indicateur de réalisation des objectifs cibles du PLH	budget engagé (subventions d'investissement) en K€ au titre du PLH	budget engagé par délégation de l'Etat (aides à la pierre)	Principales perspectives 2024-2026
1	Accompagner les communes dans la mise en œuvre du plan de modernisation de l'habitat	1.1	Appui aux communes engageant des actions en faveur du plan de modernisation de l'habitat	Partielle	Plusieurs communes accompagnées/conseillées par PMA avec le relais de l'ADU le cas échéant, mais peu de sollitations communales effectives constatées. Pas de "fonds de concours" spécifique aux opérations communales contribuant au plan de modernisation de l'habitat mis formellement en place à ce stade.		Faible	*1800 (NPNRU)*		1 projet communal expérimental (éco-lotissement) en cours d'accompagnement (potentiel bénéficiaire d'une subvention communautaire PLH)
		1.2	Favoriser le déploiement des OPAH-RU sous MO communale	Partielle	L'évolution des cadres d'intervention de l'Anah (recentrage sur les PO préférentiellement aux PB notamment) n'a finalement pas maintenu l'opportunité d'un tel déploiement au-delà des 2 communes déjà engagées en ce sens dans le cadre de l'ORT "coeur de Ville". Les 2 communes éligibles au programme PVD ont néanmoins été accompagnées pour définir un plan d'actions habitat hors OPAh-RU.		A consolider			Bilan des 2 OPAH-RU en cours
		1.3	Accompagner les communes dans leurs projets de requalification des quartiers prioritaires (QPV/QVA)	Oui	Le NPNRU contractualisé en 2019 connaît un avancement très satisfaisant à fin 2023. Voir les bilans dédiés spécifiques.		Bon			Poursuivre la bonne mise en œuvre du NPNRU jusqu'à son terme (2026) et formaliser un cadre d'accompagnement du RU des QPV non concernés en lien avec le nouveau Contrat de Ville Unique (CVU). Un avenant "quartier résilient" est par ailleurs en cours de discussion avec l'ANRU.
		1.4	Accompagner les stratégies foncières des communes en cohérence avec le nouveau SCOT	Oui	Accompagnement des modifications et révisions de PLU au fil de l'eau par la direction de l'urbanisme de PMA. Sensibilisation et conseils au fil de l'eau auprès des communes autour des nécessités et opportunités de phasage des opérations de logement en cours ou projetés pour concourrir au respect les équilibres collectifs cibles du PLH, notamment sur la base des enquêtes communales biennales réalisées par l'ADU (2021 et 2023).		Bon			Poursuite de l'accompagnement dans le contexte de prise en compte progressive du cadre "ZAN" et des éventuelles mises en compatibilité avec le SRADETT. Prochaine enquête communale au printemps 2026.
2	Lutter contre la vacance	2.5	Augmenter la part des opérations d'acquisition-amélioration dans le parc public	Oui	PMA a renforcé ses incitations financières pour ce type d'opérations et a multiplié les échanges/discussions avec les bailleurs et les communes autour des opportunités potentielles. Peu d'opérations d'AA agréées néanmoins sur 2021-2023.	45	A consolider	*intégré à l'axe 3*		Poursuite pour se rapprocher progressivement de l'objectif de la part de 30% ciblée par le PLH.
		2.6	Encourager l'accession à la propriété dans le parc ancien	Non	L'expérimentations de dispostifs dédiés identifiés par le PLH ("VEFA-Reno, VIR, etc...) ont fait l'objet d'échanges partenariaux sans mise en place effective à ce stade	0	Faible			La concrétisation effective de ce type de dispositifs sera sans doute plutôt reportée le cas échéant au prochain PLH.
		2.7	Favoriser l'investissement locatif dans l'ancien	Oui	PMA a renforcé son règlement d'intervention financier dans ce domaine, notamment sur les secteurs des 2 OPAH-RU "Coeur de Ville"et ceux couverts par le dispositif Petite Ville de Demain. L'agglomération s'est par ailleurs associée à différentes actions de communication en la matière portées par ses partenaires locaux. Cela n'a pas permis pour autant d'atteindre l'objectif cible, notamment en raison de la baisse relative de la principale incitation financière constituée des dispositifs incitatifs nationaux (Anah, défiscalisation) sur notre territoire dans ce domaine.	28	Faible	90	384	Poursuivre l'accompagnement des porteurs de projet potentiels notamment sur les secteurs d'OPAH-RU.
3	Appuyer les bailleurs sociaux dans une stratégie de modernisation de l'habitat	3.8	Etablir une programmation pluriannuelle partagée des opérations patrimoniales	Oui	PMA pilote désormais la programmation des opérations patrimoniales sur son territoire (offre nouvelle/démolition/réhabilitation) dans le cadre d'une prévision triennale glissante communiquée par les bailleurs sociaux, et un échange partenarial continu (2 réunions collectives annuelles) autour de la cohérence avec la trajectoire du PLH. Cette trajectoire cible est globalement bien respectée sur la période 2021-2023.		Bon			Maintien
		3.9	Suivre l'impact effectif des ventes HLM sur le marché	Oui	PMA intègre désormais à son suivi annuel et aux échanges partenariaux associés cette nouvelle dimension, sur la base d'une enquête annuelle adressée aux bailleurs.		Bon			Poursuite du suivi annuel et production d'une 1ère analyse de l'impact éventuel sur plusieurs années pour partage en CIL.
		3.10	Soutenir financièrement les opérations patrimoniales contribuant à la stratégie du PLH	Oui	Le règlement financier d'intervention communautaire a renforcé les conditionnalités qualitatives correspondantes aux orientations du PLH en matière d'évolution de l'offre locative sociale.	1 694	Bon	1 700 (+ 1200 NPNRU)	7 400	Maintien
4	Agir en faveur de la transition énergétique	4.11	Massifier la rénovation énergétique performante du parc de maisons individuelles	Oui	En partenariat avec l'Etat et le programme Effilogis de la Région BFC, PMA a mis en place sur son territoire une Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique (PTRE), qui sera prolongée une dernière année en 2024, dédiée à la sensibilisation et l'accompagnement des ménages dans ce domaine. PMA a par ailleurs mis en place des aides financières incitatives complémentaires à celles de l'Anah et de la Région.	260	Bon	1436	5 042	Consolidation et adaptation du dispositif au regard de la réforme des aides de l'Anah en 2024 et du nouveau cadre de déploiement du service public "France Rénov'"
		4.12	Prévenir la fragilisation des copropriétés	Oui	Les copropriétés privées ont été intégrées dans le champ de l'intervention de la PTRE. Un POPAC (programme préventif d'accompagnement sur cinq copropriétés fragiles) a poursuivi sa mise en œuvre.	857	A consolider			Au regard des résultats mitigés du POPAC, le dispositif ne sera sans doute pas reconduit. Un renforcement des dispositifs de prévention et/ou d'accompagnement des copropriétés fragiles est néanmoins à l'étude.
		4.13	Encourager l'innovation pour la performance environnementale des opérations nouvelles	Partielle	Le règlement financier du PLH intègre désormais des éco-conditions renforcées (notamment obligation d'obtention d'une certification environnementale multi-critères) et incitatives dans ce domaine. Aucun appel à projet spécifique n'a en revanche été mis en place localement (finalement considéré comme non opportun).		A consolider			Adaptation des éco-conditions en lien avec les évolutions de la RT 2025.
5	Adapter les réponses pour favoriser les parcours résidentiels	5.14	Encourager le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées et à mobilité réduite	Partielle	PMA a articulé son action (aides financières complémentaires et information/accompagnement) dans ce domaine avec les politiques publiques nationales et départementales engagées en la matière	160	Bon		700	Maintien. La réalisation d'un inventaire de l'offre adaptée sur le territoire est à ce stade reporté.
		5.15	Encourager le développement d'une offre adaptée aux début de parcours et mobilités professionnelles	Partielle	De manière transversale, PMA a encouragé auprès des différents maîtres d'ouvrages publics et privés d'intégrer le besoin grandissant de logements de petite typologie dans leurs programmations et projets. Le PLH a fixé plus spécifiquement pour le parc locatif social un objectif de 40% de T1/T2 dans la production nouvelle, un objectif proche d'être atteint sur la période 2021-2023. PMA a également relayé le dispositif "Louer pour l'emploi" porté par Action Logement.		A consolider			Maintien
		5.16	Favoriser un peuplement équilibré dans le parc locatif social	Oui	PMA a assuré la mise en œuvre des orientations définies en la matière dans son PPGDID et sa CIA, à l'appui d'outils de suivi et d'analyse régulièrement partagées dans les commissions techniques dédiées ainsi qu'en CIL. Un nouveau PPGDID incluant les évolutions prévues par la loi ELAN (dispositif de cotation de la demande locative sociale notamment) a été approuvé fin 2023.		Bon			Mise en œuvre effective du nouveau PPGDID et renouvellement de la convention intercommunale des attributions (CIA)
		5.17	Favoriser l'accession sociale à la propriété sur des secteurs ciblés	Oui	PMA a consolidé son dispositif d'incitation financière dans ce domaine, articulé autour du PSLA en droit commun et au dispositif ANRU en QPV. 1 seul programme en PSLA a été effectivement agréé sur la période 2021-2023 mais plusieurs programmes restent en cours de réflexion sur le territoire communautaire.	4	A consolider	12		Concrétiser à la fois les programmes potentiels de PSLA identifiés en cœur d'agglomération ou dans les pôles urbains, et ceux inscrits au titre du NPNRU (avenant dédié à venir).
		5.18	Contribuer à la concrétisation des orientations du PDAHLPD	Oui	PMA a poursuivi son partenariat avec l'Etat et le CD25 autour du PIG "lutte contre l'habitat indigne". Les premières places de sédentarisation des Gens du voyage ont été livrées en cohérence avec le schéma départemental. PMA a par ailleurs maintenu ses aides financières complémentaires à celles de l'Etat et du CD25 au bénéfice des acteurs associatifs proposant des solutions adaptées d'insertion par le logement, ainsi que sa contribution annuelle au Fonds de Solidarité Logement.		Bon			Maintien
6	Conforter la gouvernance communautaire et partenariale	6.19	Mieux associer les communes	Oui	Le cadre méthodologique de discussion collective avec les communes à l'échelle de 5 secteurs géographiques PLH, amorcé lors de son élaboration, a été comme prévu maintenu pour partager sa mise en œuvre. Une 1ère série de réunions de secteurs a ainsi été tenu au printemps 2022 pour "faire vivre concrètement" la gouvernance partagée en matière d'habitat.		Bon			La 2ème série de réunions de secteur pour partage d'un 1er bilan intermédiaire du PLH est déjà planifié pour ce printemps 2024. Une 3ème et dernière série sous ce même format sera à organiser en 2026.
		6.20	Conforter le partenariat	Partielle	PMA s'attache à associer de nombreux partenaires dans différents cadres d'échanges thématiques depuis de nombreuses années. Le projet de "lettre du PLH" à destination des partenaires institutionnels locaux n'a en revanche pas été concrétisé.		A consolider			Organiser au moins une journée partenariale autour de la mise en œuvre du PLH (pressentie pour juin 2024) et concrétiser le projet d'une lettre du PLH institutionnelle semestrielle.
		6.21	Rendre plus visible le PLH pour les ménages	Partielle	Plusieurs dispositifs portés dans le cadre du PLH ont donné lieu à des communications directes à l'attention des ménages (magazine PMA et réseaux sociaux principalement). Le projet de "guide des dispositifs du PLH" à destination des ménages n'a en revanche pas été concrétisé.		A consolider			Consolider plus particulièrement l'identification par les ménages du service public "France Rénov'" pour les accompagner dans leurs projets de rénovation de l'habitat (= guichet unique habitat à destination des ménages).
Total PLH 2021-2023 (hors NPNRU)						**2 999**		**3 265**	**13 526**	
								16 791		

Axes d'intervention		Actions			Synthèse mise en œuvre 2021-2023	nombre de logements concernés (doublon possible hormis sur le total)	Indicateur de réalisation des objectifs cibles du PLH	budget engagé (subventions d'investissement) en K€ au titre du PLH	budget engagé par délégation de l'Etat (aides à la pierre)	Principales perspectives 2024-2026
1	**Accompagner les communes dans la mise en œuvre du plan de modernisation de l'habitat**	1.1	Appui aux communes engageant des actions en faveur du plan de modernisation de l'habitat	Partielle	Plusieurs communes accompagnées/conseillées par PMA avec le relais de l'ADU le cas échéant, mais peu de sollitations communales effectives constatées. Pas de "fonds de concours" spécifique aux opérations communales contribuant au plan de modernisation de l'habitat mis formellement en place à ce stade.		Faible	*1800 (NPNRU)*		1 projet communal expérimental (éco-lotissement) en cours d'accompagnement (potentiel bénéficiaire d'une subvention communautaire PLH)
		1.2	Favoriser le déploiement des OPAH-RU sous MO communale	Partielle	L'évolution des cadres d'intervention de l'Anah (recentrage sur les PO préférentiellement aux PB notamment) n'a finalement pas maintenu l'opportunité d'un tel déploiement au-delà des 2 communes déjà engagées en ce sens dans le cadre de l'ORT "coeur de Ville". Les 2 communes éligibles au programme PVD ont néanmoins été accompagnées pour définir un plan d'actions habitat hors OPAh-RU.		A consolider			Bilan des 2 OPAH-RU en cours
		1.3	Accompagner les communes dans leurs projets de requalification des quartiers prioritaires (QPV/QVA)	Oui	Le NPNRU contractualisé en 2019 connaît un avancement très satisfaisant à fin 2023. Voir les bilans dédiés spécifiques.		Bon			Poursuivre la bonne mise en œuvre du NPNRU jusqu'à son terme (2026) et formaliser un cadre d'accompagnement du RU des QPV non concernés en lien avec le nouveau Contrat de Ville Unique (CVU). Un avenant "quartier résilient" est par ailleurs en cours de discussion avec l'ANRU.
		1.4	Accompagner les stratégies foncières des communes en cohérence avec le nouveau SCOT	Oui	Accompagnement des modifications et révisions de PLU au fil de l'eau par la direction de l'urbanisme de PMA. Sensibilisation et conseils au fil de l'eau auprès des communes autour des nécessités et opportunités de phasage des opérations de logement en cours ou projetés pour concourrir au respect les équilibres collectifs cibles du PLH, notamment sur la base des enquêtes communales biennales réalisées par l'ADU (2021 et 2023).		Bon			Poursuite de l'accompagnement dans le contexte de prise en compte progressive du cadre "ZAN" et des éventuelles mises en compatibilité avec le SRADETT. Prochaine enquête communale au printemps 2026.
2	**Lutter contre la vacance**	2.5	Augmenter la part des opérations d'acquisition-amélioration dans le parc public	Oui	PMA a renforcé ses incitations financières pour ce type d'opérations et a multiplié les échanges/discussions avec les bailleurs et les communes autour des opportunités potentielles. Peu d'opérations d'AA agréées néanmoins sur 2021-2023.	45	A consolider	*intégré à l'axe 3*		Poursuite pour se rapprocher progressivement de l'objectif de la part de 30% ciblée par le PLH.
		2.6	Encourager l'accession à la propriété dans le parc ancien	Non	L'expérimentations de dispostifs dédiés identifiés par le PLH ("VEFA-Reno, VIR, etc...) ont fait l'objet d'échanges partenariaux sans mise en place effective à ce stade	0	Faible			La concrétisation effective de ce type de dispositifs sera sans doute plutôt reportée le cas échéant au prochain PLH.
		2.7	Favoriser l'investissement locatif dans l'ancien	Oui	PMA a renforcé son règlement d'intervention financier dans ce domaine, notamment sur les secteurs des 2 OPAH-RU "Coeur de Ville"et ceux couverts par le dispositif Petite Ville de Demain. L'agglomération s'est par ailleurs associée à différentes actions de communication en la matière portées par ses partenaires locaux. Cela n'a pas permis pour autant d'atteindre l'objectif cible, notamment en raison de la baisse relative de la principale incitation financière constituée des dispositifs incitatifs nationaux (Anah, défiscalisation) sur notre territoire dans ce domaine.	28	Faible	90	384	Poursuivre l'accompagnement des porteurs de projet potentiels notamment sur les secteurs d'OPAH-RU.
3	**Appuyer les bailleurs sociaux dans une stratégie de modernisation de l'habitat**	3.8	Etablir une programmation pluriannuelle partagée des opérations patrimoniales	Oui	PMA pilote désormais la programmation des opérations patrimoniales sur son territoire (offre nouvelle/démolition/réhabilitation) dans le cadre d'une prévision triennale glissante communiquée par les bailleurs sociaux, et un échange partenarial continu (2 réunions collectives annuelles) autour de la cohérence avec la trajectoire du PLH. Cette trajectoire cible est globalement bien respectée sur la période 2021-2023.		Bon			Maintien
		3.9	Suivre l'impact effectif des ventes HLM sur le marché	Oui	PMA intègre désormais à son suivi annuel et aux échanges partenariaux associés cette nouvelle dimension, sur la base d'une enquête annuelle adressée aux bailleurs.		Bon			Poursuite du suivi annuel et production d'une 1ère analyse de l'impact éventuel sur plusieurs années pour partage en CIL.
		3.10	Soutenir financièrement les opérations patrimoniales contribuant à la stratégie du PLH	Oui	Le règlement financier d'intervention communautaire a renforcé les conditionnalités qualitatives correspondantes aux orientations du PLH en matière d'évolution de l'offre locative sociale.	1 694	Bon	1 700 (+ 1200 NPNRU)	7 400	Maintien
4	**Agir en faveur de la transition énergétique**	4.11	Massifier la rénovation énergétique performante du parc de maisons individuelles	Oui	En partenariat avec l'Etat et le programme Effilogis de la Région BFC, PMA a mis en place sur son territoire une Plateforme Territoriale de Rénovation Energétique (PTRE), qui sera prolongée une dernière année en 2024, dédiée à la sensibilisation et l'accompagnement des ménages dans ce domaine. PMA a par ailleurs mis en place des aides financières incitatives complémentaires à celles de l'Anah et de la Région.	260	Bon	1436	5 042	Consolidation et adaptation du dispositif au regard de la réforme des aides de l'Anah en 2024 et du nouveau cadre de déploiement du service public "France Rénov'"
		4.12	Prévenir la fragilisation des copropriétés	Oui	Les copropriétés privées ont été intégrées dans le champ de l'intervention de la PTRE. Un POPAC (programme préventif d'accompagnement sur cinq coproprités fragiles) a poursuivi sa mise en œuvre.	857	A consolider			Au regard des résultats mitigés du POPAC, le dispositif ne sera sans doute pas reconduit. Un renforcement des dispositifs de prévention et/ou d'accompagnement des copropriétés fragiles est néanmoins à l'étude.
		4.13	Encourager l'innovation pour la performance environnementale des opérations nouvelles	Partielle	Le règlement financier du PLH intègre désormais des éco-conditions renforcées (notamment obligation d'obtention d'une certification environnementale multi-critères) et incitatives dans ce domaine. Aucun appel à projet spécifique n'a en revanche été mis en place localement (finalement considéré comme non opportun).		A consolider			Adaptation des éco-conditions en lien avec les évolutions de la RT 2025.
5	**Adapter les réponses pour favoriser les parcours**	5.14	Encourager le développement d'une offre adaptée aux personnes âgées et à mobilité réduite	Partielle	PMA a articulé son action (aides financières complémentaires et information/accompagnement) dans ce domaine avec les politiques publiques nationales et départementales engagées en la matière	160	Bon		700	Maintien. La réalisation d'un inventaire de l'offre adaptée sur le territoire est à ce stade reporté.
		5.15	Encourager le développement d'une offre adaptée aux début de parcours et mobilités professionnelles	Partielle	De manière transversale, PMA a encouragé auprès des différents maîtres d'ouvrages publics et privés d'intégrer le besoin grandissant de logements de petite typologie dans leurs programmations et projets. Le PLH a fixé plus spécifiquement pour le parc locatif social un objectif de 40% de T1/T2 dans la production nouvelle, un objectif proche d'être atteint sur la période 2021-2023. PMA a également relayé le dispositif "Louer pour l'emploi" porté par Action Logement.		A consolider			Maintien
		5.16	Favoriser un peuplement équilibré dans le parc locatif social	Oui	PMA a assuré la mise en œuvre des orientations définies en la matière dans son PPGDID et sa CIA, à l'appui d'outils de suivi et d'analyse régulièrement partagées dans les commissions techniques dédiées ainsi qu'en CIL. Un nouveau PPGDID incluant les évolutions prévues par la loi ELAN (dispositif de cotation de la demande locative sociale notamment) a été approuvé fin 2023.		Bon			Mise en œuvre effective du nouveau PPGDID et renouvellement de la convention intercommunale des attributions (CIA)

	résidentiels	5.17	Favoriser l'accession sociale à la propriété sur des secteurs ciblés	Oui	PMA a consolidé son dispositif d'incitation financière dans ce domaine, articulé autour du PSLA en droit commun et au dispositif ANRU en QPV. 1 seul programme en PSLA a été effectivement agréé sur la période 2021-2023 mais plusieurs programmes restent en cours de réflexion sur le territoire communautaire.	4	A consolider	12		Concrétiser à la fois les programmes potentiels de PSLA identifiés en cœur d'agglomération ou dans les pôles urbains, et ceux inscrits au titre du NPNRU (avenant dédié à venir).
		5.18	Contribuer à la concrétisation des orientations du PDAHLPD	Oui	PMA a poursuivi son partenariat avec l'Etat et le CD25 autour du PIG "lutte contre l'habitat indigne". Les premières places de sédentarisation des Gens du voyage ont été livrées en cohérence avec le schéma départemental. PMA a par ailleurs maintenu ses aides financières complémentaires à celles de l'Etat et du CD25 au bénéfice des acteurs associatifs proposant des solutions adaptées d'insertion par le logement, ainsi que sa contribution annuelle au Fonds de Solidarité Logement.		Bon			Maintien
6	**Conforter la gouvernance communautaire et partenariale**	6.19	Mieux associer les communes	Oui	Le cadre méthodologique de discussion collective avec les communes à l'échelle de 5 secteurs géographiques PLH, amorcé lors de son élaboration, a été comme prévu maintenu pour partager sa mise en œuvre. Une 1ère série de réunions de secteurs a ainsi été tenu au printemps 2022 pour "faire vivre concrêtement" la gouvernance partagée en matière d'habitat.		Bon			La 2ème série de réunions de secteur pour partage d'un 1er bilan intemédiaire du PLH est déjà planifié pour ce printemps 2024. Une 3ème et dernière série sous ce même format sera à organiser en 2026.
		6.20	Conforter le partenariat	Partielle	PMA s'attache à associer de nombreux partenaires dans différents cadres d'échanges thématiques depuis de nombreuses années. Le projet de "lettre du PLH" à destination des partenaires institutionnels locaux n'a en revanche pas été concrétisé.		A consolider			Organiser au moins une journée partenariale autour de la mise en œuvre du PLH (pressentie pour juin 2024) et concrétiser le projet d'une lettre du PLH institutionnelle semestrielle.
		6.21	Rendre plus visible le PLH pour les ménages	Partielle	Plusieurs dispositifs portés dans le cadre du PLH ont donné lieu à des communications directes à l'attention des ménages (magazine PMA et réseaux sociaux principalement). Le projet de "guide des dispositifs du PLH" à destination des ménages n'a en revanche pas été concrétisé.		A consolider			Consolider plus particulièrement l'identification par les ménages du service public "France Rénov'" pour les accompagner dans leurs projets de rénovation de l'habitat (= guichet unique habitat à destination des ménages).
Total PLH 2021-2023 (hors NPNRU)						**2 999**		**3 265**	**13 526**	
								16 791		

Carte des communes par secteurs
PLH 2021-2026

