

Programme Local de l'Habitat 2016-2021 - Modification

de Grand Belfort Communauté d'Agglomération

Diagnostic



Introduction	5
1. L'ancienne Communauté de Communes du Tilleul et de la Bourbeuse (CCTB) : ses caractéristiques et ses spécificités	5
Un territoire attractif.....	5
Une population plus favorable aux jeunes	6
Un parc de logements très dynamique.....	7
Un parc de logements dominé par la maison en propriété.....	7
Un parc social qui se développe sur le territoire.....	8
Un parc ancien bien présent malgré un fort renouvellement.....	9
Une offre nouvelle importante mais un rythme de construction qui s'affaiblit.....	10
Une rotation d'occupation moins forte dans l'ancienne CCTB.....	11
Un marché inspiré par la maison individuelle.....	12
2. L'impact de la fusion entre la Communauté de l'Agglomération Belfortaine et la Communauté de Communes du Tilleul et de la Bourbeuse	13
Une nouvelle territorialisation.....	14
Une diversification de l'offre en logements.....	16
Une aide aux communes pour le logement social.....	16
3. Synthèse du diagnostic	16
Une structure de la population hétérogène qui nécessite des besoins résidentiels diversifiés	16
Une réduction progressive des revenus qui érode le budget logement des ménages.....	17
La disparité entre la ville centre et le reste du Grand Belfort.....	18
Un parc social bien représenté dans la ville-centre et qui s'ouvre à la périphérie.....	22
Des signes de faiblesse du parc de logements.....	22
Une dynamique des marchés locaux plutôt détendue.....	23
Comprendre les dynamiques résidentielles, en partant des budgets de la demande.....	25
Identifier le foncier potentiellement mutable en partant des projets immobiliers.....	27
Les constats et les enjeux du diagnostic	28

INTRODUCTION

Le conseil communautaire du Grand Belfort a engagé la procédure de modification simplifiée de son Programme Local de l'Habitat (PLH) par délibération du 12 octobre 2017. Cette modification simplifiée s'inscrit dans le cadre de la création du Grand Belfort suite à l'élargissement du périmètre de l'agglomération avec l'intégration des 20 communes de l'ancienne Communauté de Communes du Tilleul et de la Bourbeuse (CCTB).

L'Article L 302-4 du Code de la Construction et de l'habitation (CCH) encadre cette modification. Cet article prévoit notamment la modification du PLH « lorsque le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale est étendu à une ou plusieurs communes, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre ».

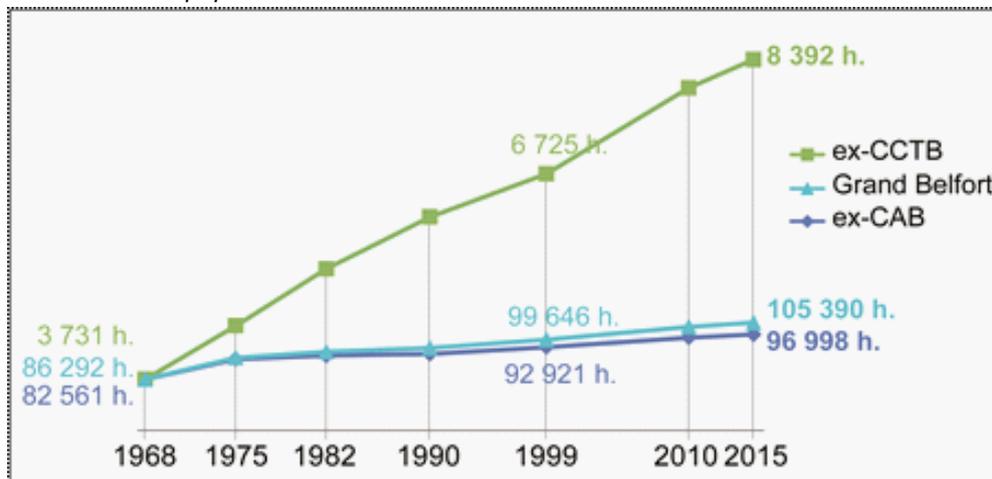
Les communes de l'ancienne CCTB comptabilisait 8 392 habitants pour 20 communes (source Insee, 2015), soit 8% de la population du Grand Belfort (105 390 habitants). Le PLH peut donc être modifié selon une procédure simplifiée prévue à l'Article L 302-4 du CCH.

1. L'ancienne Communauté de Communes du Tilleul et de la Bourbeuse (CCTB) : ses caractéristiques et ses spécificités

- Un territoire attractif

Au 1er janvier 2015, l'ancienne CCTB comptait 8 392 habitants pour 20 communes. Sa population a plus que doublé depuis 1968 et dans les années 2000, elle a gagné 1 667 habitants. Ces 15 dernières années, l'ancienne CCTB est le territoire le plus dynamique du Territoire de Belfort. La plupart des communes ont de forts gains de population : Fossemaigne (+314), Bessoncourt (+237), Montreux-Château (+187), Larivière (+135), Phaffans (+127) et Cunelières (+109) et seules 3 des 20 communes n'ont pas gagné d'habitants (Frais, Petit-Croix et Eguenigue).

Évolution de la population entre 1968 et 2015



Source : INSEE 2015

L'évolution démographique plus favorable de l'ancienne CCTB est à mettre en relation avec le phénomène de périurbanisation, l'attrance de la maison individuelle pour les familles. Ce territoire est donc attractif et ce dynamisme est appuyé par des constructions individuelles qui accueillent les nouveaux habitants.

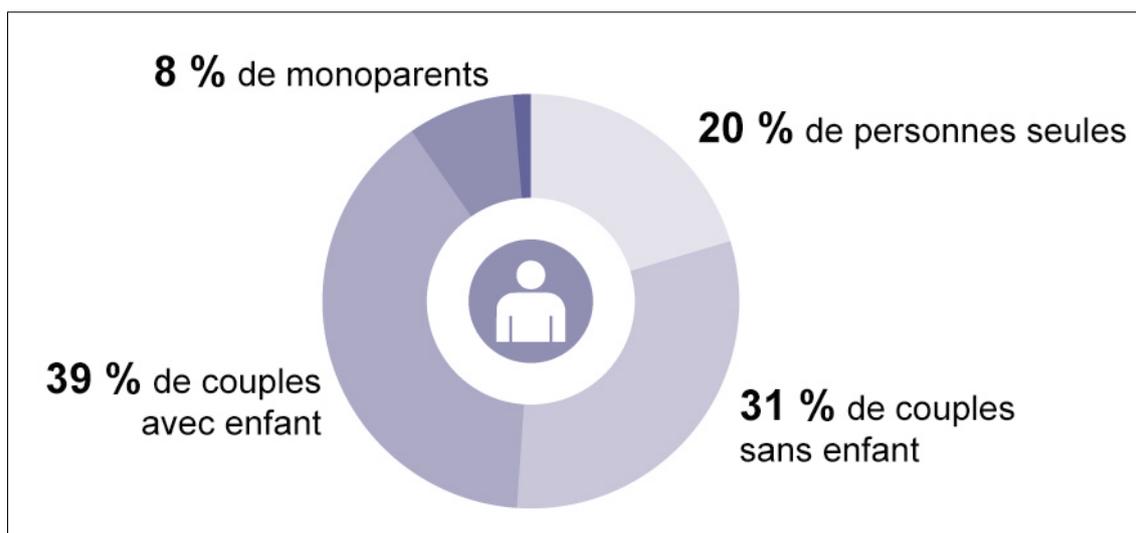
• Une population plus favorable aux jeunes

La population y est plus jeune qu'ailleurs (22% de moins de 15 ans contre 19% dans le Territoire de Belfort et l'ex-CAB). Bien sûr, ce territoire est aussi concerné par le vieillissement de la population qui est un phénomène général au niveau national avec l'arrivée à la retraite des générations nombreuses du baby-boom. Près de 600 personnes (60 ans ou plus) supplémentaires entre 1999 et 2014.

Les couples avec enfants constituent, en 2014, 39% des 3 214 ménages de l'ancienne CCTB (23% dans l'ex CAB) et leur nombre a légèrement progressé entre 1999 et 2014. La dynamique est différente dans le reste du Territoire de Belfort, avec un repli de cette catégorie de ménages qui demeure pourtant la cible prioritaire des territoires afin de pérenniser, voire de développer leurs équipements et services (écoles, commerces, loisirs...).

En raison des évolutions sociétales (vieillesse de la population, hausse des séparations et du célibat), les personnes seules, qui représentent 20% des ménages de l'ancienne CCTB (40% pour l'ex-CAB et jusqu'à 49% à Belfort), ont fortement augmenté.

La composition des ménages de l'ancienne CCTB en 2014



Source : INSEE 2014

Les indicateurs de niveau de vie en 2014

	Ex-CCTB	Ex-CAB
Revenu mensuel médian	1 890 €	1 627 €
Revenu mensuel médian des 10% les plus pauvres	1 124 €	838 €
Taux de pauvreté	6 %	18 %

Source : INSEE – Filosofi 2014*

*Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage. Le revenu disponible par unité de consommation (UC) est le revenu disponible par «équivalent adulte». Il est calculé en rapportant le revenu disponible du ménage au nombre d'unités de consommation qui le composent

Le taux de pauvreté correspond à la part de la population dont le niveau de vie est inférieur au seuil de 60% du niveau de vie médian de France métropolitaine.

Globalement, la population de l'ancienne CCTB demeure plus aisée que la moyenne départementale : revenus supérieurs, taux de pauvreté plus faible...

• Un parc de logements très dynamique

En 2014, l'ancienne Communauté de Communes du Tilleul et de la Bourbeuse (CCTB) comptait 3 435 logements. Depuis 1999, le parc de logements de l'ancienne CCTB s'est fortement accru entre 1999 et 2014 : + 900 logements, soit une hausse de 35% (+15% pour l'ex-CAB).

Malgré une hausse durant les années 2000, la vacance du parc reste faible avec seulement 5% de logements vacants.

Le parc de logements de l'ex-CCTB

	2014		1999	
	Nombre	Taux	Nombre	Taux
Résidences principales	3 211	93%	2 377	93%
Rés. secondaires et logts occasionnels	60	2%	68	3%
Logements vacants	164	5%	98	4%
Logements	3 435	100%	2 543	100%

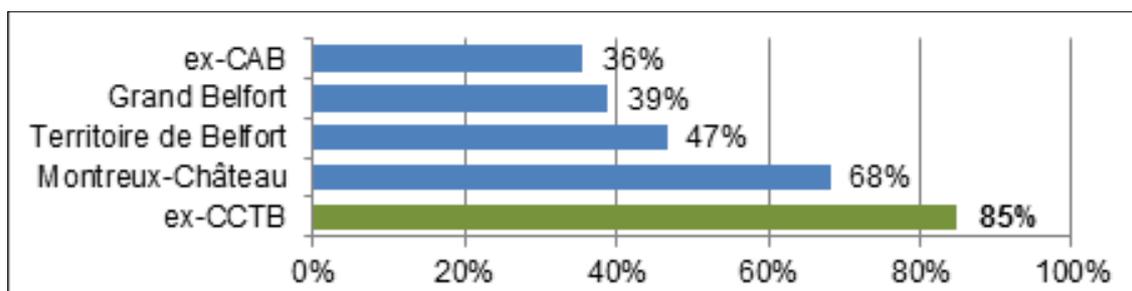
Source : INSEE 2014

• Un parc de logements dominé par la maison en propriété

Le parc de logements de l'ancienne CCTB est dominé par la maison individuelle avec 85% des logements. Seule la commune de Montreux-Château possède un taux inférieur à 80% (68%). Environ 500 logements collectifs, principalement proposé en location complète l'offre de logements. Un tiers de ces logements se localise à Montreux-Château et le reste est diffus sur l'ensemble de l'ancienne CCTB.

Le parc de logements se diversifie avec une offre nouvelle de logements collectifs et d'individuels groupés.

La part de maisons dans le parc de logements en 2014



Source : INSEE 2014

En 2014, quatre ménages de l'ancienne CCTB sur cinq sont propriétaires occupants. Ce sont au total plus de 2 500 propriétaires occupants dans l'ancienne CCTB. Hormis Fossemaigne (61% de propriétaires) qui détient un parc social important (20% de son parc total), toutes les communes ont des taux de propriétaires occupants égaux ou supérieurs à 70%.

L'occupation est différente dans l'ancienne CAB puisque parmi les 45 000 ménages, 21 000 sont propriétaires occupants, soit 47% des ménages. Ce taux descend à 31% à Belfort.

210 des 258 logements sociaux sont gérés par les bailleurs sociaux : 173 par Territoire habitat et 37 par Néolia. 10 sont des logements privés conventionnés, 13 sont des logements communaux et 20 sont en foyers (Eguenigue).

Territoire habitat détient donc deux tiers du parc social de l'ancienne CCTB. Ce parc de logements est bien occupé puisqu'au 31 décembre 2017, seuls 5 logements gérés par le bailleur social sont vacants, soit un taux de vacance de 3%. Une partie du patrimoine de Territoire habitat date des années 60 : 28 logements à Montreux-Château et 12 logements à Fousse-magne (réhabilités en 2011). Il y a également une soixantaine de logements datant des années 80.

Ce parc social se développe grâce à des opérations de logements neufs (Bessoncourt,...) ou des opérations d'acquisition-amélioration du bâti ancien (Phaffans,...).

Le parc de logements sociaux au 31 décembre 2017

	HLM		Parc privé	Communes	Foyers	Total logement social	Total logement	Part du logement social
	Territoire habitat	Néolia						
Angeot				3		3	149	2 %
Bessoncourt	29			7		36	451	8 %
Bethonvilliers	13					13	91	14 %
Eguenigue					20	20	104	19 %
Fontaine	38			1		39	235	17 %
Fousse-magne	52	18	1	2		73	361	20 %
Lacollonge	3					3	96	3 %
Larivière	2					2	117	2 %
Menoncourt			1			1	174	1 %
Montreux-Château	30	19				49	545	9 %
Novillard	3					3	123	2 %
Petit-Croix	3					3	134	2 %
Phaffans			4			4	163	2 %
Vauthiermont			4	5		9	96	9 %
Total ex-CCTB	173	37	10	13	20	258	2840	9 %

Sources : DDT90-inventaire SRU2016 – bailleurs sociaux 2017

Les trois-quart des communes, dont la plupart sont de petite taille, disposent de logements sociaux, gérés par des bailleurs sociaux ou privés et même par les communes (Angeot, Bessoncourt, Vauthiermont...).

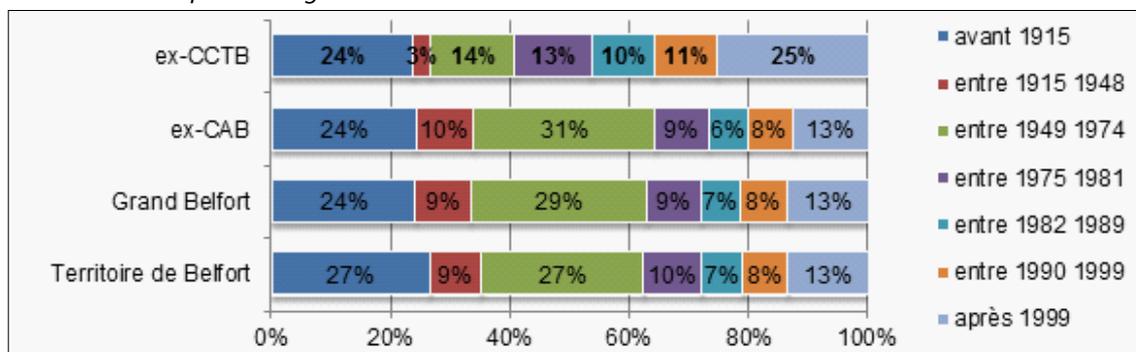
- **Un parc ancien bien présent malgré un fort renouvellement**

Dans l'ancienne CCTB, six logements sur dix ont été construits après 1974 (moins de 4 logements sur 10 dans l'ex-CAB). Cela coïncide avec la période de forte croissance démographique du territoire.

Cependant, il y a un parc ancien antérieur à 1915 non négligeable qui représente un quart de l'ensemble du parc de logements, comme dans l'ex-CAB. Il atteint, voire dépasse un tiers du parc de logements dans plusieurs communes : Montreux-Château (39%), Reppe (39%), Vauthiermont (34%), Petit-Croix (33%).

Ce parc ancien, plutôt localisé en cœur de villages, est globalement bien occupé avec peu de vacance. Néanmoins, pour l'attractivité du parc de logements et du dynamisme résidentiel, ce parc ancien doit bénéficier d'une attention forte qui passerait par des réhabilitations.

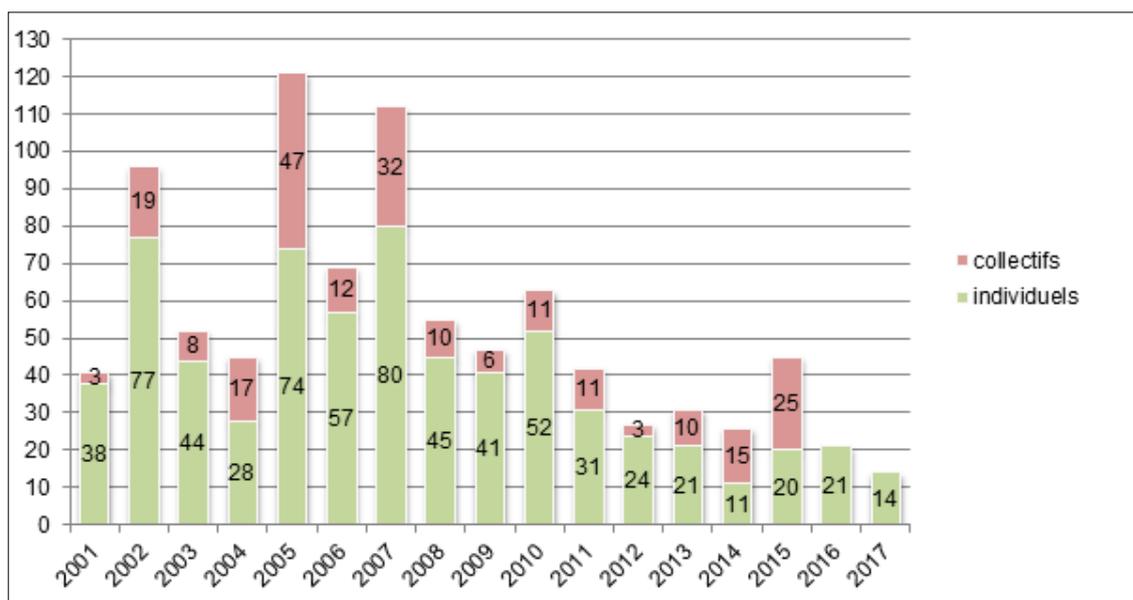
L'ancienneté du parc de logements en 2016



Source : DGFIP, cadastre au 1er janvier 2016

- Une offre nouvelle importante mais un rythme de construction qui s'affaiblit

La production de logements dans les années 2000 dans l'ancienne CCTB



Source : Sit@del DREAL

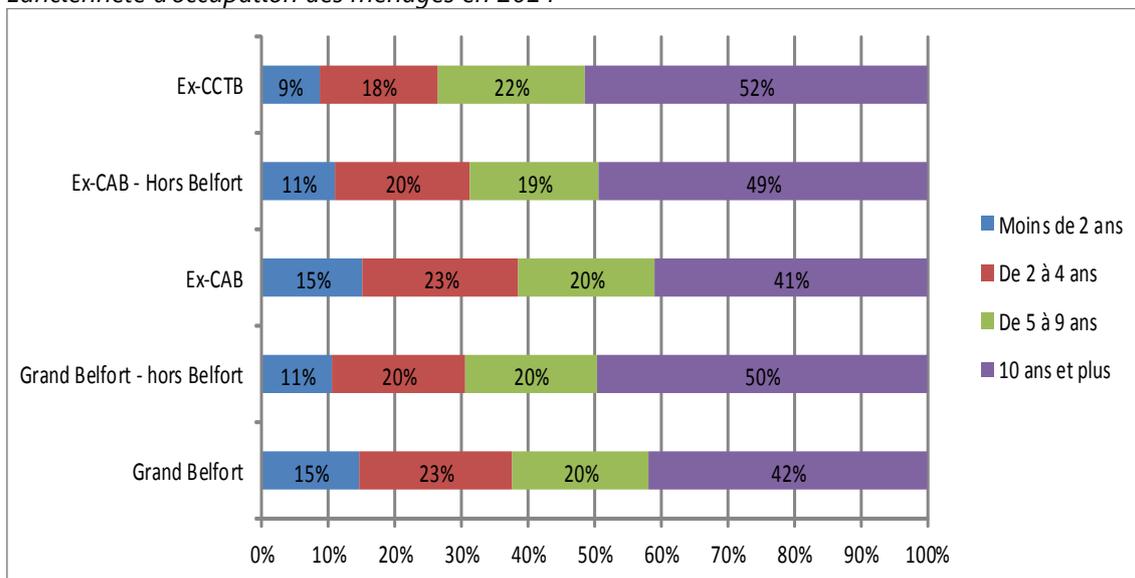
906 logements ont été produits entre 2001 et 2017 dans l'ancienne CCTB, soit 26% de l'ensemble du parc de logements (14% pour le Grand Belfort). 90% des logements créés sont issus de constructions neuves et 10% réalisés dans le bâti existant.

Le rythme de construction s'affaiblit depuis la crise financière. Entre 2005 et 2007, la production annuelle atteignait un pic historique de 100 logements par an. Les années suivantes, la cadence demeurait soutenue à une cinquantaine de logements par an. Depuis 2012, la production annuelle moyenne est de 27 logements. La CCTB concentre 12% des nouveaux logements du Grand Belfort alors qu'il réunit 7% de l'ensemble du parc de logements de l'agglomération.

En termes de typologie, 7 logements créés sur 10 sont des maisons individuelles. Il y a néanmoins une légère diversification de l'offre avec plus de 200 logements collectifs créés depuis 2001.

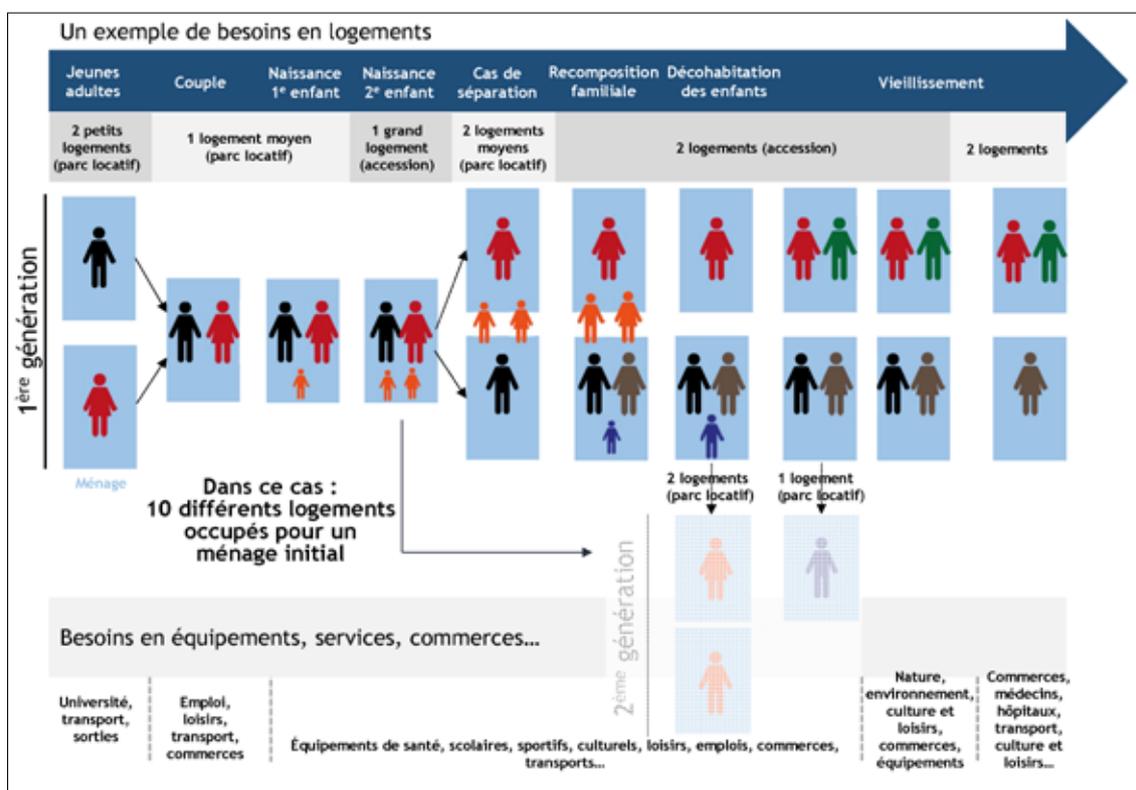
- Une rotation d'occupation moins forte dans l'ancienne CCTB

L'ancienneté d'occupation des ménages en 2014



Source : INSEE 2014

Les ménages de l'ancienne CCTB sont moins mobiles : seulement 9% occupent leur logement depuis moins de 2 ans, contre 17% dans l'ex-CAB. Cela s'explique par les caractéristiques du parc de logements qui est dominé par la maison en propriété occupante. Il y a davantage de rotation dans le parc locatif : 30% du parc de logements de Territoire habitat est occupé depuis moins de 2 ans.



Le parc locatif a l'avantage de renouveler les populations et apporte une réponse aux ménages en début de parcours résidentiel ou qui subissent des aléas de la vie (séparation notamment). Un parc de logements diversifié permet d'être en adéquation avec les différentes étapes du parcours résidentiel.

• Un marché inspiré par la maison individuelle

En 2017, 57 logements ou parcelles ont été livrés dans l'ancienne CCTB :

- 12 logements sociaux (Carrés de l'habitat) à Bessoncourt par Territoire habitat
- 33 logements privés (collectifs et individuels groupés) à Bessoncourt (8 logements Carrés de l'habitat), Frais (5 logements) et Montreux-Château (17 logements de l'opération « Les Hauts Vergers » et 3 par un particulier)
- 12 parcelles à bâtir à Bessoncourt dont 8 dans le lotissement « Les Grands Prés » (Néolia).

A court terme (2021), 44 lots à bâtir et 4 logements sont envisagés. Il y a 4 lotissements en projet : Eguenigue (10 lots), Frais (20 lots), Lacollonge (10 lots), Novillard (4 lots) et une opération sociale à Phaffans (3 logements dans le presbytère).

Le marché immobilier et foncier dans l'ancienne CCTB est actif. Il y a de la demande, notamment pour des parcelles à bâtir et les biens immobiliers se vendent rapidement.

Dans l'ancienne CCTB, les prix de l'ancien (plus de 5 ans) ont augmenté durant les années 2000 et sont proches de ceux observés dans l'ex-CAB. Les maisons anciennes atteignent 189 000 € (prix médian entre 2013 et 2015). Le marché des appartements est plus marginal avec peu de ventes. Les appartements vendus dépassent aisément 100 000€ (plus de 1 500€ le m²). Dans l'ensemble, les biens vendus (maisons et appartements) sont plus attractifs : plus récents, plus confortables, plus grands...

En revanche, le marché des terrains à bâtir dans l'ancienne CCTB est différent de celui de l'ex-CAB. Les ménages ont un budget supérieur pour acquérir une parcelle à bâtir : 60 000 € pour une parcelle viabilisée de 860 m², soit 70 € le m² tandis que dans l'ex-CAB, le prix médian est inférieur à 50 000 € pour une parcelle nettement plus petite (600 m²), soit 82 € le m².

Comme les ménages ont une capacité financière supérieure pour un projet de construction de maison, le marché immobilier est très influencé par cette forme d'habitat.

2 L'impact de la fusion entre la Communauté de l'Agglomération Belfortaine et la Communauté de Communes du Tilleul et de la Bourbeuse

	ex-CCTB		Grand Belfort
	Nombre	Taux par rapport à Grand Belfort	
Population 2015	8 392	8%	105 390
Évolution de la population depuis 1999	1 667	30%	5 744
Couples avec enfants	1 261	11%	11 504
Logements	3 435	7%	52 209
Évolution du parc de logements depuis 1999	992	13%	7 414
Parc social	258	2%	12 578
Parc d'avant 1919	487	8%	5 808
Parc d'avant 1975	1 425	4%	33 145
Construction depuis 10 ans	446	13%	3 438
Constructions individuelles pures	298	23%	1 304

Sources : INSEE 2014-2015, inventaire SRU 2016, Majic-cadastre 1er janvier 2017, DREAL BFC, Sit@del

Le portrait de l'ancienne Communauté de Communes du Tilleul et de la Bourbeuse montre que ce territoire présente des spécificités qu'il faut prendre en compte dans les orientations du PLH.

Dans le Grand Belfort, ce territoire ne pèse que 8% de la population et 7% du parc de logements. Néanmoins, il se démarque par son dynamisme : 30% des gains d'habitants depuis 1999, 12% des logements créés depuis 2008 et 21% des maisons individuelles créées.

Il se distingue également par un parc de logements peu diversifié, dominé par la maison individuelle en propriété.

Néanmoins, le parc locatif se développe (dont plus d'1/4 en locatif social) avec des opérations de petite taille neuves ou réalisées dans le bâti existant. Il répond à un besoin en logements correspondant à certaines étapes du parcours résidentiel. Il permet aussi un renouvellement de la population plus soutenu.

Dans l'ensemble, le marché de l'habitat est plus actif et plus demandé. Les potentiels acquéreurs disposent de capacités financières plus importantes et semblent opter pour ce territoire en raison d'un cadre de vie plus rural.

Les 2 territoires possèdent aussi des points concordants, convergents aux actions du PLH :

Tout comme dans l'agglomération belfortaine, le parc ancien est significatif (70% du parc est construit avant 1990). Les enjeux sont importants pour le maintien d'un parc de logements de qualité. Cette caractéristique conforte l'action du PLH pour l'habitat ancien.

Malgré un dynamisme du marché de l'habitat plus marqué dans l'ancienne CCTB, l'essoufflement de la construction et notamment d'opérations significatives touche l'ensemble du territoire du Grand Belfort.

Le territoire dispose donc de plusieurs spécificités et points concordants au reste du Grand Belfort qui peuvent consolider les orientations déjà inscrites dans le PLH.

• Une nouvelle territorialisation

L'arrivée de 20 nouvelles communes nécessite d'ajuster la territorialisation et d'effectuer un nouveau calcul des objectifs de logements à produire.



- Les communes de Bessoncourt, Montreux-Château et Fontaine sont intégrées au secteur « pôles intermédiaires et micro pôles ». Elles constituent des pôles de services au sein de leur territoire et doivent donc pouvoir bénéficier d'un développement résidentiel différent des 18 autres communes.
- Les 18 autres communes de taille plus petite seront dans le nouveau secteur nommé, « communes périurbaines Est ». Hormis Fosse-magne, elles comptent moins de 500 habitants.

Cette territorialisation s'appuie en partie sur l'armature urbaine définie dans le SCoT du Territoire de Belfort, notamment pour la définition des pôles intermédiaires et des micro-pôles.

Tableau récapitulatif par secteur géographique

	Belfort	1 ^{ère} couronne	Communes périurbaines Est	Communes périurbaines Nord	Communes périurbaines Sud	Pôles intermédiaires	Grand Belfort
population municipale 2015	49 519	22 978	6 392	6 410	6 787	13 304	105 390
poids de la population	47%	22%	6%	6%	6%	13%	100%
évolution brute 1999-2015	-898	1 646	1 397	581	875	2 143	5 744
évolution relative 1999-2015	-0,1%	0,5%	1,6%	0,6%	0,9%	1,1%	0,4%
taille des ménages 2014	1,94	2,29	2,56	2,49	2,40	2,34	2,15
indice de jeunesse* 2014 (rapport -20ans/65ans ou+)	1,52	1,32	1,93	1,25	1,50	1,66	1,49
logements 2014	27 420	10 483	2 614	2 763	2 973	5 956	52 209
poids des logements	53%	20%	5%	5%	6%	11%	100%
parc d'avant 1915	27%	17%	21%	14%	23%	28%	24%
parc social 2017	9159	2345	95	20	72	551	12 242
répartition du parc social	74,8%	19,2%	0,8%	0,2%	0,6%	4,5%	100%
production annuelle 2013-2017	34	63	19	18	31	46	211
répartition de la production	16%	30%	9%	9%	15%	22%	100%

Sources : INSEE 2014-2015, Majic-cadastre 1er janvier 2017, DREAL BFC, Sit@del, RPLS 2017

* Indice de jeunesse : est le rapport de la population des 65 ans et + sur celle des moins de 20 ans. Aussi, un indice autour de 100 indique une classification plutôt équilibrée entre les jeunes et les séniors. Plus l'indice est faible et donc plus le rapport est favorable aux jeunes. Plus il est élevé et plus il est favorables aux personnes âgées.

• Une diversification de l'offre en logements

Le parc de logements est dominé par la maison individuelle en propriété. L'offre nouvelle dans les années 2000 est fortement orientée pour les familles avec de nombreux pavillons individuels créés.

Cependant, des opérations de formes différentes (petits collectifs, individuels groupés) ont été réalisées sur le territoire. Ce type d'opération répond à un besoin de plus en plus fort en raison des évolutions sociétales (vieillesse de la population, décohabitation des ménages) qui modifient la structure des ménages : plus de personnes seules, de familles monoparentales,...

Dans les années à venir, ces besoins vont se maintenir.

• Une aide aux communes pour le logement social

Ce territoire se démarque de l'ex CAB par la diffusion du logement social. De nombreuses communes de petite taille disposent d'un patrimoine social. De faible quantité, il est géré par les bailleurs sociaux et des bailleurs privés (conventionnés Anah), mais aussi par les communes.

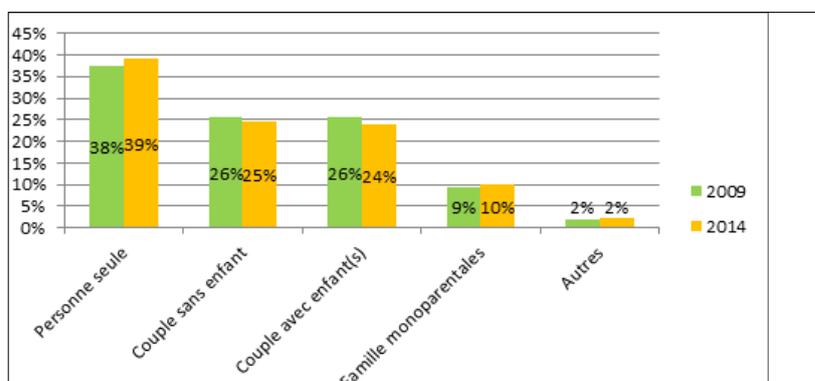
3 Synthèse du diagnostic

Une structure de la population hétérogène qui nécessite des besoins résidentiels diversifiés

• Une diversification des modes de vie :

- Une taille des ménages qui baisse régulièrement, 2.54 personnes par ménage en 1990, 2.15 en 2014
- Une population qui vieillit, 21% de personnes âgées (60 ans et plus) en 2014. En 2030 cette tranche d'âge représentera 23.5%, et en 2050 près de 25%.
- Une évolution des cellules familiales entraîne des ménages supplémentaires (+1600 entre 1999 et 2014), principalement des familles monoparentales et des personnes seules. L'évolution des modes de vie entraîne des besoins en logements plus nombreux et diversifiés.

Evolution des types de ménages dans le Grand Belfort entre 2009 et 2014



Source : INSEE RP 2014

Une réduction progressive des revenus qui érode le budget logement des ménages

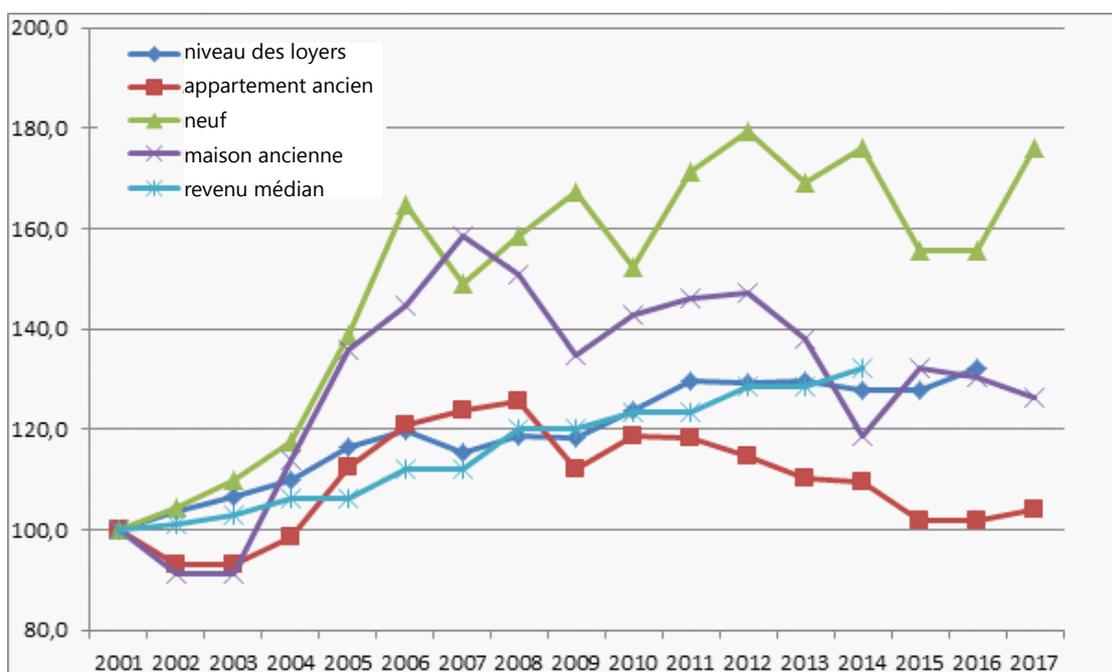
• Des disparités sociales qui tendent à se creuser

- Dans l'agglomération belfortaine, les revenus des plus riches¹ augmentent entre 2004 et 2014 (+25%) tandis que ceux des plus pauvres² stagnent (+3%). Le contraste est bien plus élevé à Belfort : +22% pour les plus riches et -40% pour les plus pauvres.
- A Belfort, entre 2009 et 2014, des écarts de revenus sont enregistrés entre les propriétaires (+8%) et les locataires (-1%). En revanche, dans le Grand Belfort les locataires ont des revenus qui augmentent de 39% et les propriétaires de 31%.

• Une forte augmentation des coûts de l'immobilier et une précarisation des ménages

- Une augmentation des prix de l'immobilier neuf au milieu des années 2000, difficulté pour les ménages d'accéder à la propriété, et en particulier pour les primo-accédants.
- Les prix de sortie des programmes immobiliers neufs sont très nettement en corrélation directe avec le prix du foncier. Depuis 2012, les prix dans l'ancien sont en baisse et restent plutôt stable.

Les prix de l'immobilier par rapport aux revenus médians de Grand Belfort



Sources : INSEE DGI, CLAMEUR (loyers), Fichier des notaires PERVAL

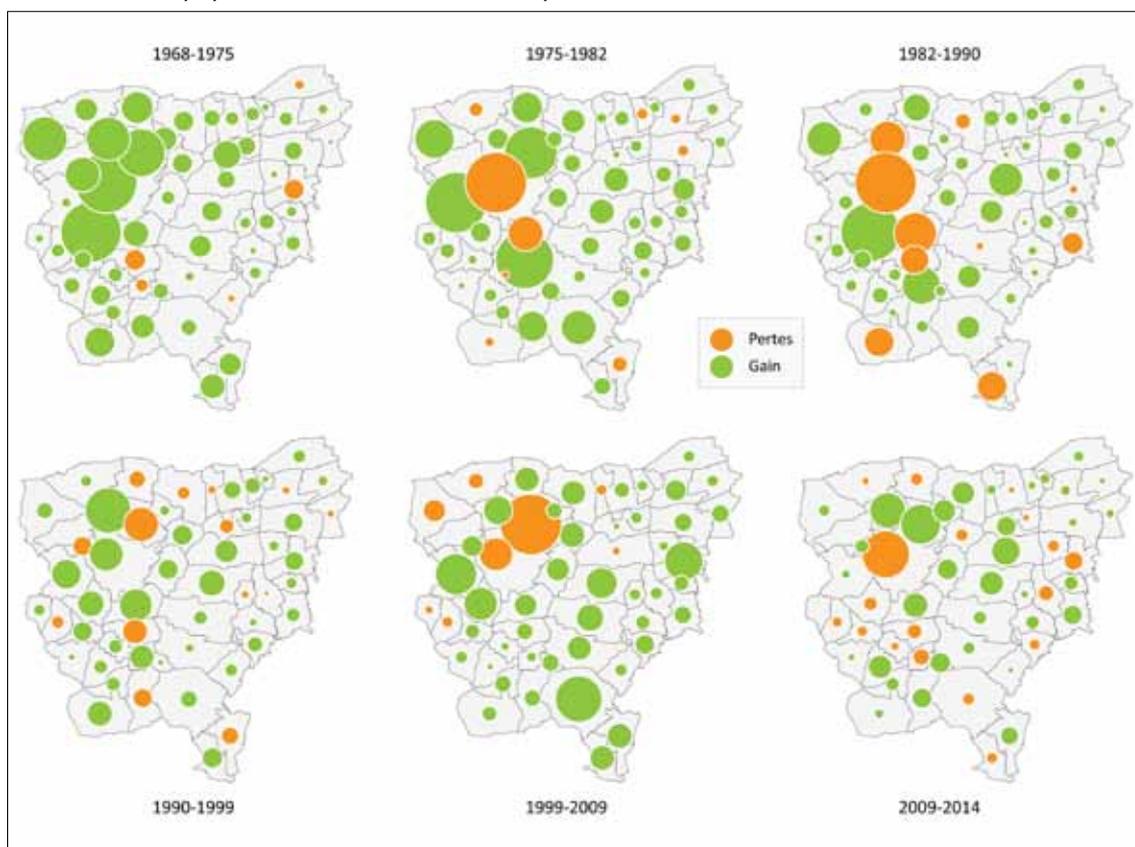
¹Représentent 10% des ménages les plus riches

²Représentent 10% des ménages les plus pauvres

La disparité entre la ville centre et le reste du Grand Belfort

- Le desserrement démographique du centre vers la périphérie

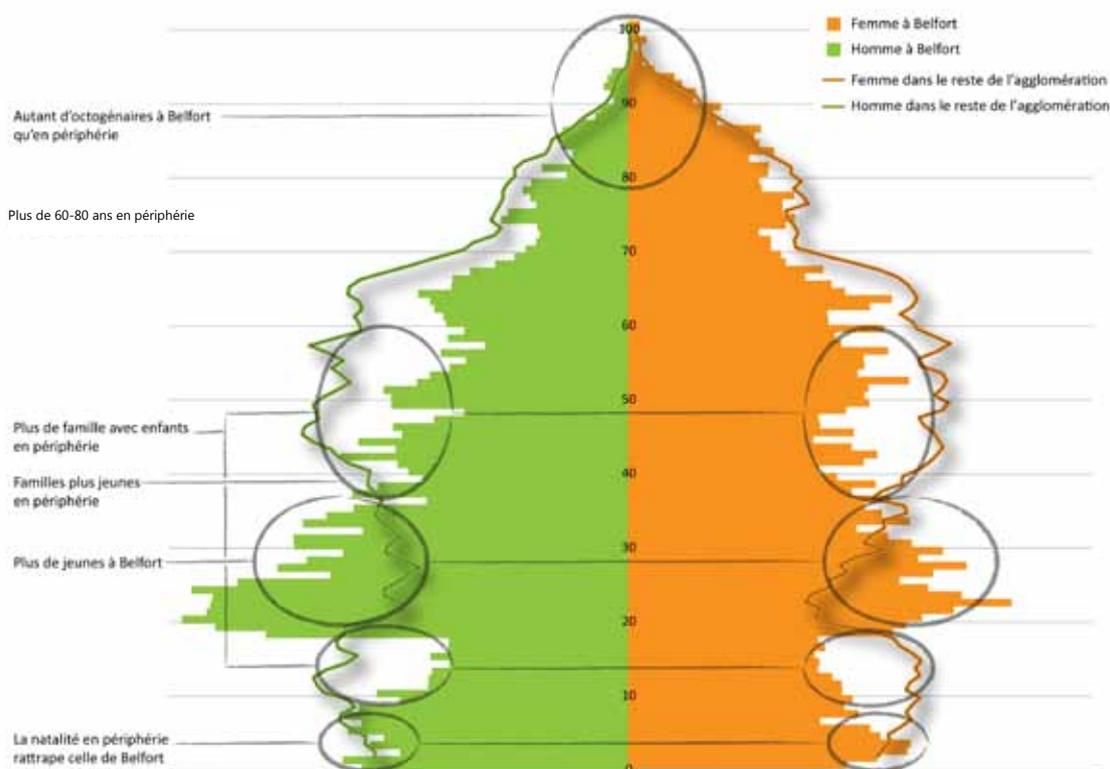
Evolution de la population du Grand Belfort depuis 1968



Insee 2014

- Depuis le début des années 1990 la population de Belfort se stabilise (une légère baisse est enregistrée entre 1999 et 2014 : -600 personnes). La croissance démographique repose sur la périphérie.
- Entre 1975 et 2014, des mouvements résidentiels importants de Belfort (-4 800 personnes) vers le reste du Grand Belfort (+16 600 personnes).

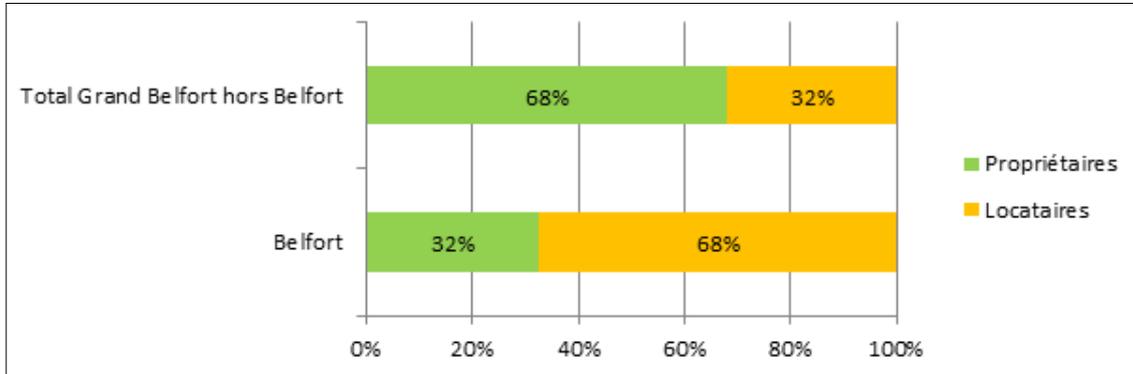
- Plus de 20 - 35 ans à Belfort et plus de familles en périphérie



- Belfort attire les jeunes actifs et les étudiants grâce à la concentration de l'offre en logements de petite taille. La ville centre voit aussi converger des familles monoparentales et des personnes seules, mais perd des couples avec enfants.
- Le logement individuel constitue la majorité de l'offre en logements (2/3) dans le reste de l'agglomération, principalement en accession à la propriété, ce qui explique la présence plus importante de familles.

- Des typologies d'habitat inversées entre Belfort et sa périphérie

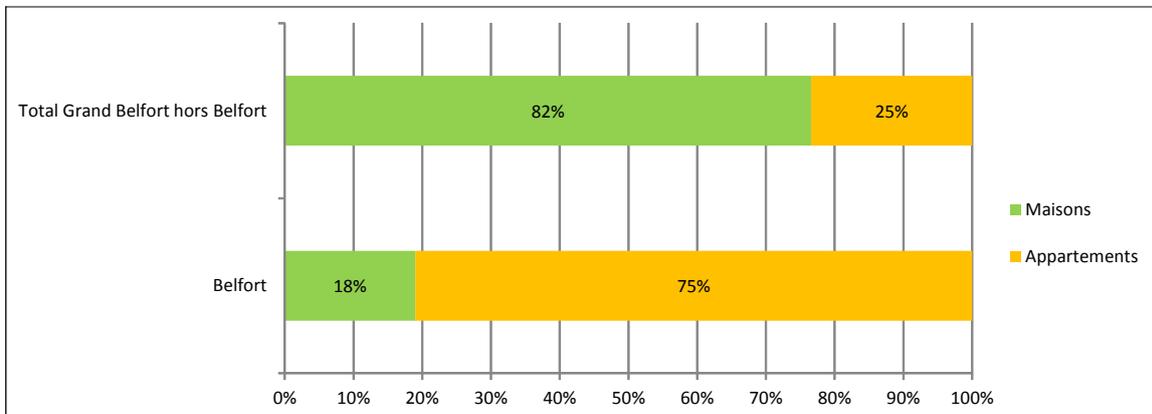
Répartition des statuts d'occupation par Secteurs géographiques



Source : INSEE 2014

- Deux tiers des résidences principales sont occupées par des locataires à Belfort, et ils ne représentent que 32% de la population dans le reste de l'agglomération.

Répartition des types de logements par secteurs géographiques



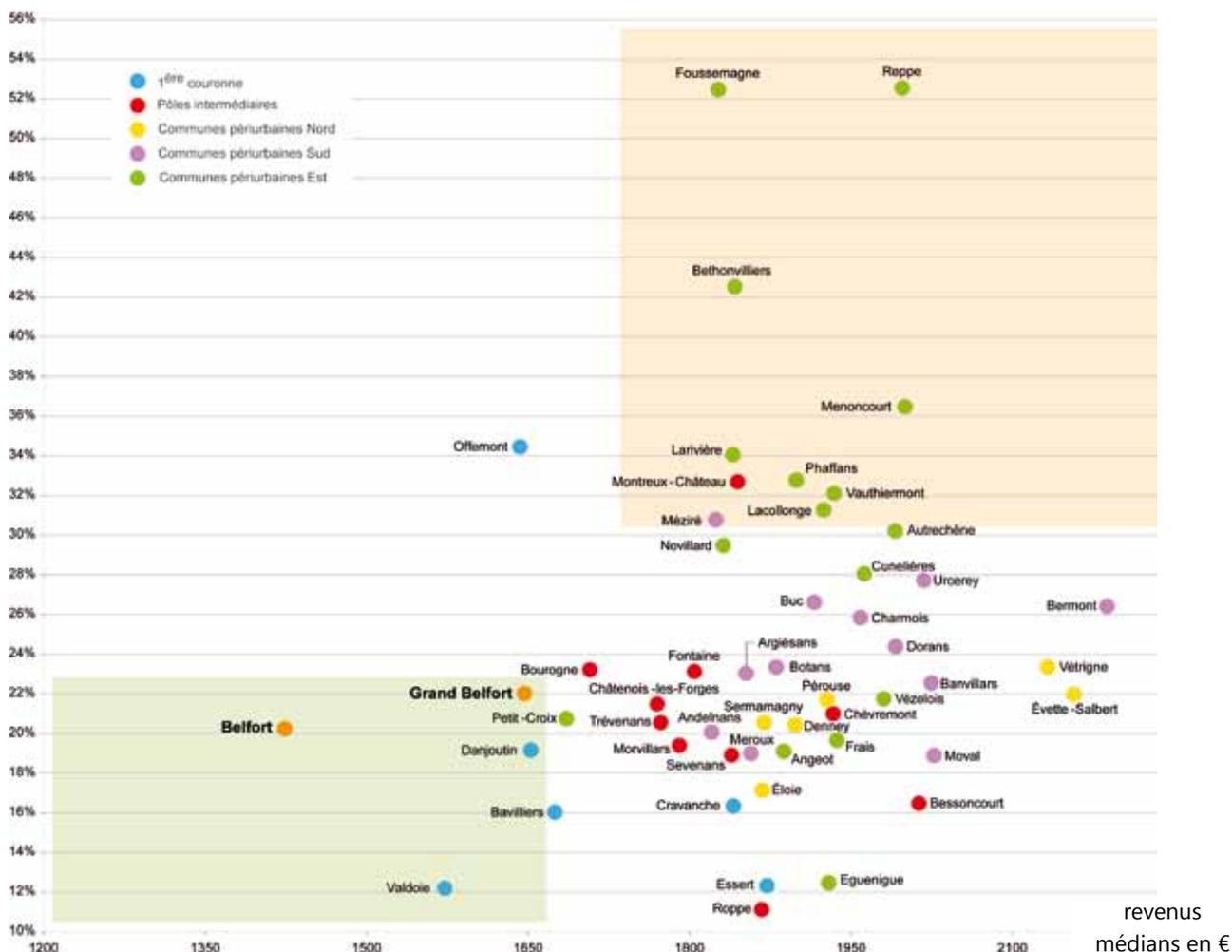
Source : INSEE 2014

- A Belfort, 9 logements sur 10 sont issus d'immeubles collectifs, alors que dans le reste du Grand Belfort cette répartition est de 1 logement sur 3.

• Des contrastes dans les capacités financières

Revenu médian en 2014 et évolution depuis 10 ans

Evolution des revenus en %



Source : INSEE DGI 2014

- Des revenus plus modestes et une faible croissance à Belfort et dans sa première couronne. Constat qui s'explique par la concentration sur la ville-centre de nombreux ménages fragiles (présence des QPV, des logements sociaux, forte proportion de ménages de petite taille...).
- Des revenus plus élevés avec une forte croissance en deuxième couronne et notamment dans les communes périurbaine Est. Les communes périurbaines accueillent une part plus élevée de ménages aisés.

Un parc social bien représenté dans la ville-centre et qui s'ouvre à la périphérie

- Plus de 12 200 logements sociaux dans l'agglomération du Grand Belfort, dont près des ¾ présents dans la ville-centre
- Un parc social qui stagne et même qui recule légèrement entre 2011 et 2017 soit -0,11%

Evolution des logements du parc social

Territorialisation PLH Grand Belfort	2011	2017	Evolution		Evolution annuelle
1ère couronne	2 267	2 345	78	3,33 %	0,57 %
Belfort	9 328	9 159	-169	-1,85 %	-0,30 %
Communes périurbaines Est	111	95	-16	-16,84 %	-2,56 %
Communes périurbaines Nord	11	20	9	45,00 %	10,48 %
Communes périurbaines Sud	63	72	9	12,50 %	2,25 %
Pôles intermédiaires	476	551	75	13,61 %	2,47 %
Total Grand Belfort	12 256	12 242	-14	-0,11 %	-0,02 %

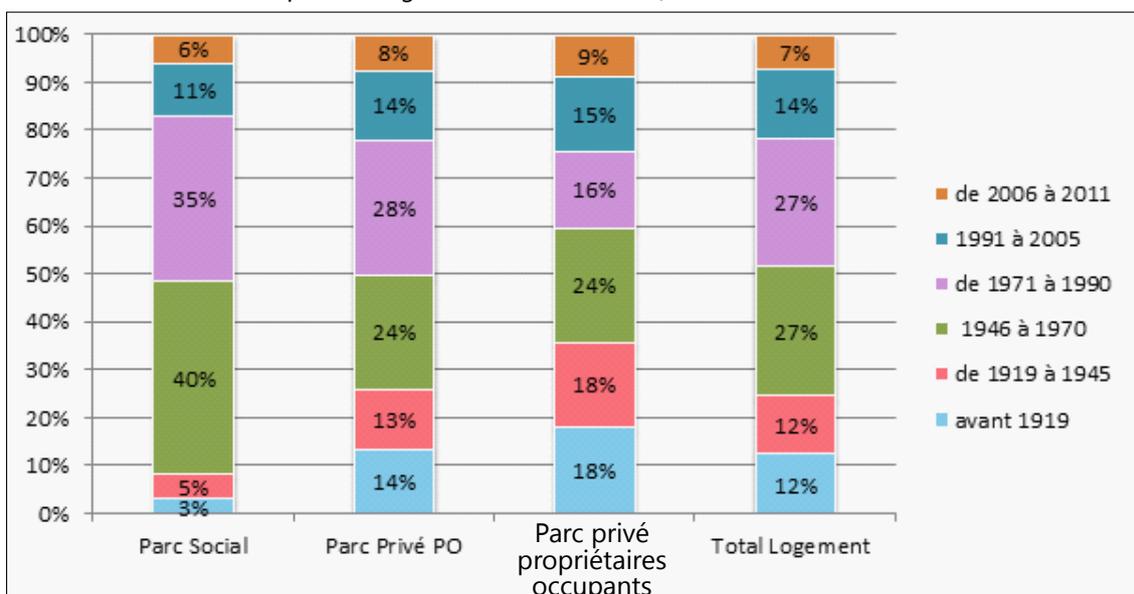
Source : RPLS 2011 - 2017

- Depuis les années 1990 les logements sociaux se développent au-delà de la 2^{ème} couronne
- Un très faible nombre de logements vacants, seuls 3% du parc de logements social (soit 405 logements)

Des signes de faiblesse du parc de logements...

• Un parc ancien très présent

Année d'achèvement du parc de logements du Grand Belfort



Source : INSEE 2014

- Un quart du parc de logements total construit avant 1945.
- Plus d'un tiers des locataires du parc privés sont logés dans des immeubles construits avant 1945.

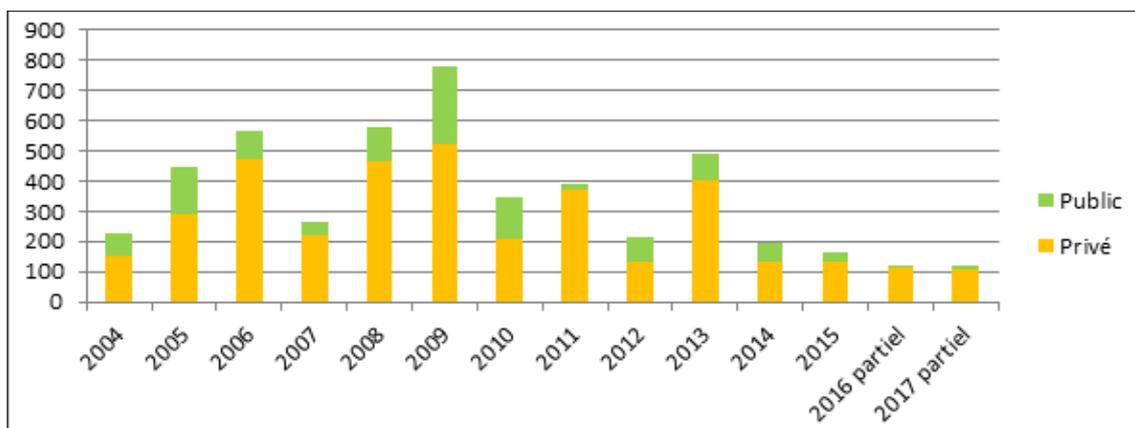
- **Une vacance qui progresse**

- Près de 4 000 logements vacants en 2014 (soit 9% du parc de logements), contre 2 800 logements vacants en 2006.
- 80% des logements vacants situés à Belfort et dans sa première couronne.
- Près de 1 500 logements vacants issus d'un parc construit avant 1945, dont 2 logements vacants sur 3 situés à Belfort.

Une dynamique des marchés locaux plutôt détendue

- **Une activité soutenue par la promotion immobilière privée mais qui décline**

Les opérations de 5 logements et plus livrées dans le Grand Belfort

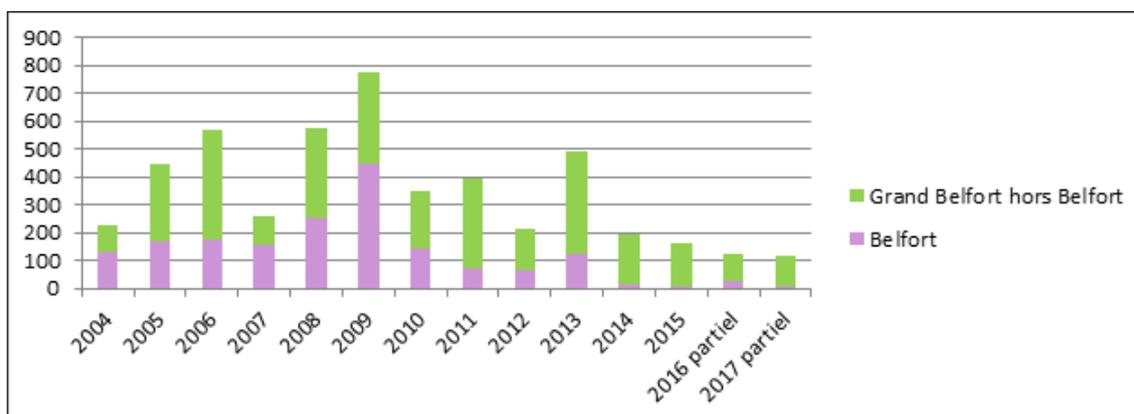


Source : Enquête AUTB – Suivi de l'activité immobilière et foncière – décembre 2017

- Entre 2004 et 2017, 75% des logements issus d'opérations de 5 logements et plus ont été livrés par des opérateurs privés
- Les logements publics ont été portés par le plan de rénovation urbaine : 500 logements mis sur le marché entre 2008 et 2010, soit 43% des logements sociaux livrés entre 2004 et 2017

- **Un recul des logements mis sur le marché à Belfort et un léger maintien dans le reste de l'agglomération**

Les opérations de 5 logements et plus livrées à Belfort et dans le Grand Belfort



Source : Enquête AUTB – Suivi de l'activité immobilière et foncière – décembre 2017

- Le marché du collectif recule à Belfort et se maintient en périphérie au bénéfice de la maison individuelle. Cette forme d'habitat demeure plus facile à produire mais aussi à vendre.
- Depuis 2013 un vrai ralentissement de la promotion neuve à Belfort, mais des projets à moyen et long terme avec un potentiel de plus de 1 000 logements dans la ville-centre.

- **Des valeurs locatives privées comprises entre 7 et 8 €/m² pour une offre principale de T2 et T3 à Belfort**

- Le cœur de l'offre se situe en T2 et T3, principalement concentré sur des logements anciens rénovés.
- La valorisation locative moyenne s'élève entre 7 et 8 €/m², hors charges et stationnement. Il faut compter entre 330 et 370 €/mois hors charges et stationnement pour un T2 et jusqu'à 470 €/mois hors charges et stationnement pour un T3.

A noter :

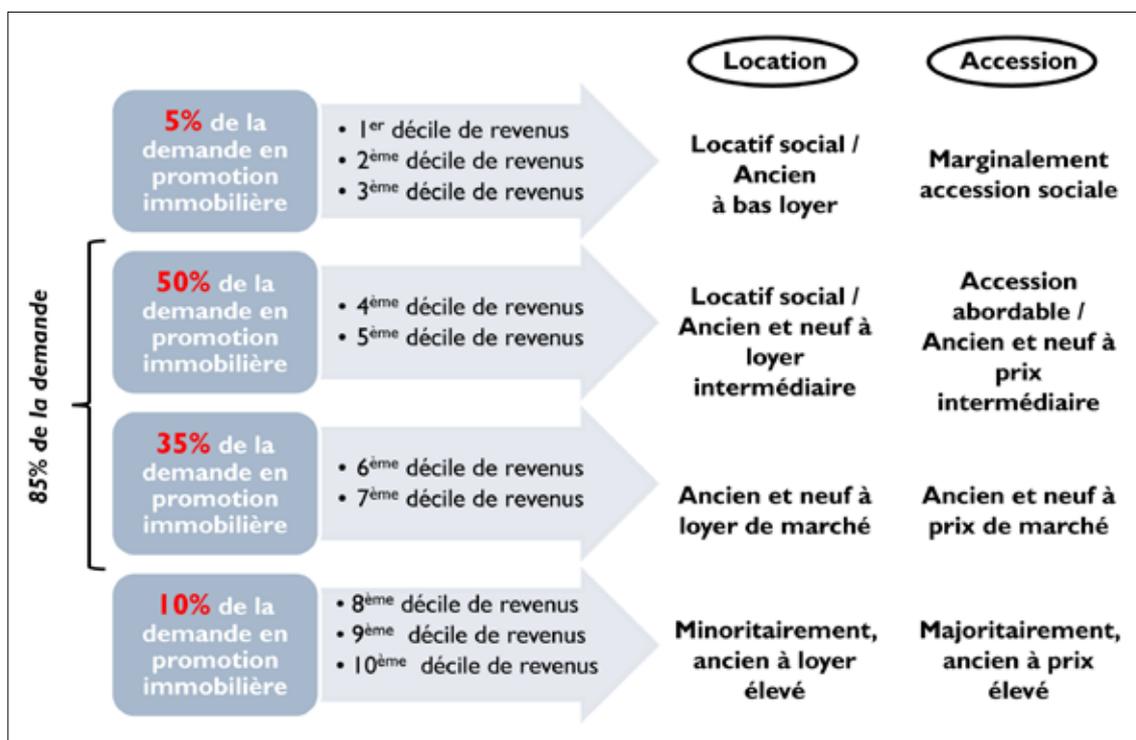
- Une absence notable d'offres locatives neuves en collectif et peu d'offres très récentes (> 2010).
- Peu de grands appartements sur Belfort, cette offre se structurant plutôt autour de la maison individuelle en périphérie.
- Un marché locatif de l'individuel quasi-inexistants sur la ville centre de Belfort.

Comprendre les dynamiques résidentielles, en partant des budgets de la demande

La demande des ménages pour un logement se dirige vers plusieurs marchés immobiliers (promotion immobilière, les lots à bâtir, le diffus, la revente ou le locatif) accompagnés de plusieurs dispositifs : prêt social location-accession (PSLA), prêt à taux zéro (PTZ), locatif social, intermédiaire...)

Le Bureau d'étude Adéquation estime que 85% de cette demande en logement s'effectue à partir du 4^{ème} décile de revenus jusqu'au 7^{ème} décile de revenus, ce qui représente 40% des ménages, appelés ménages intermédiaires.

Les ménages appartenant aux déciles inférieurs sont généralement contraint d'habiter dans le parc social ou bien sont limités au marché de l'ancien s'ils veulent accéder à la propriété. Et les ménages dotés de revenus supérieurs au 7^{ème} décile, privilégient généralement en accession, le marché de la maison ou d'appartements de standing en centre-ville et proposés par le marché de la transaction.



Source : Adéquation

Les capacités d'emprunts des ménages du Grand Belfort

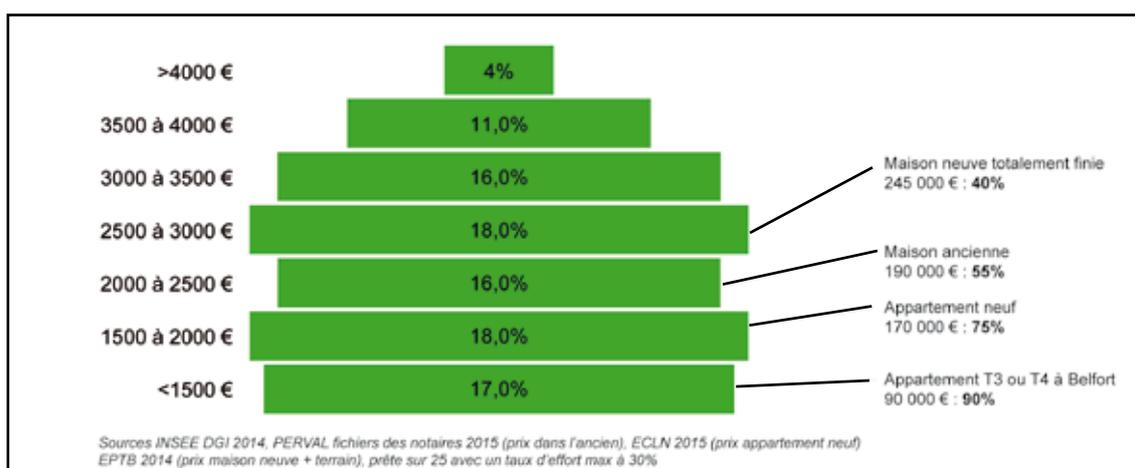
	Fourchette de revenus*		Location Loyer maximum	mensualité maximum	Capital d'emprunt** apport 10%	Capital d'emprunt** apport 25%
1 ^{er} décile	< 1246		312	400	103 521	117 721
2 ^{ème} décile	1246	1570	392	411	130 546	148 411
3 ^{ème} décile	1570	1849	462	518	153 678	174 749
4 ^{ème} décile	1849	2114	529	610	175 894	199 713
médiane	2114	2387	597	698	198 568	225 593
6 ^{ème} décile	2387	2674	668	788	222 387	252 619
7 ^{ème} décile	2674	3013	753	882	250 558	284 683
8 ^{ème} décile	3013	3498	874	994	290 867	330 489
9 ^{ème} décile	3498	4283	1071	1154	356 140	404 694
10 ^{ème} décile	> 4283		>1071	>1413	> 356 140	> 404 694

Source : INSEE DGI 2014 - *Revenu disponible par le contribuable

** Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2.26%, sur 25 ans, avec un taux d'endettement de 33%.

- Au sein du Grand Belfort, les ménages de la classe moyenne correspondent aux ménages dont les revenus sont supérieurs à 1850 €/mois et sont inférieurs à 3 000€/mois (du 4^{ème} au 7^{ème} décile).
- Le budget des ménages composant la classe moyenne de l'agglomération du Grand Belfort est compris entre 175 000€ et 285 000€. A l'échelle de la ville de Belfort, les revenus étant plus faibles le budget des ménages intermédiaires est compris entre 108 000€ et 238 000 €.

Répartition des ménages du Grand Belfort par tranche de revenus



Aussi :

- 90% des ménages peuvent accéder au collectif ancien d'entrée de gamme en T3 ou T4 à Belfort à 90 000 €. Ce taux baisse à 83% pour un appartement à Belfort, pour un montant de 170 000 €.
- 75% des ménages pourrait accéder à un appartement neuf soit 32 000 ménages
- 40% soit près de 17 000 ménages pourraient accéder à une maison neuve.

Identifier le foncier potentiellement mutable en partant des projets immobiliers

- Entre 2004 et 2016, 112 ha ont été consommés pour de la maison individuelle en lotissement dans le Grand Belfort. 160 parcelles sont toujours disponibles (soit environ 11ha).
- Après 2017, plus de 2 000 logements sont recensés dans des opérations immobilières ou foncières de 3 lots et plus, dont la moitié dans la ville-centre.
- Des projets identifiés dans les deux tiers des communes qui composent le Grand Belfort.

Répartition du nombre de logements en projets :

A court terme : Fin 2021
soit : 900 logements

A moyen terme : Fin 2030
soit : 274 logements



A long terme : Post 2030
soit : 927 logements



Les constats et les enjeux du diagnostic

Constats	Enjeux
La population évolue plus dans sa structure que dans son effectif : elle est plus hétérogène, plus vieillissante et surtout a des ressources contrastées.	Identifier les produits logements, tant typologiquement que quantitativement et qualitativement
Les flux résidentiels sont importants entre Belfort et sa périphérie. La ville-centre concentre les habitants les plus modestes.	Accompagner un développement harmonieux et équilibré du Grand Belfort, ne pas opposer la ville-centre à sa périphérie.
La vacance dans le parc privé : 9% des 51 900 logements de Grand Belfort.	Remettre une partie des logements vacants sur le marché.
Un parc privé plutôt ancien.	Maintenir un parc de logement ancien de qualité et adapté aux besoins et nouveaux modes de vie en passant par la réhabilitation.
Un parc social bien pourvu dans la ville-centre mais à développer encore en périphérie	Conforter les aides au développement du parc social dans le reste de l'agglomération du Grand-Belfort



Direction de la politique de la ville, de la citoyenneté
et de l'habitat

Grand Belfort Communauté d'Agglomération

Place d'Armes

90 020 Belfort cedex

Tél. +33 (0)3 84 54 27 56

Fax. +33 (0)3 84 54 26 95



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

10 rue Aristide Briand, BP 10107, 90002 Belfort Cedex

tel : 03 84 46 51 51 - fax : 03 84 46 51 50

courriel : contact@autb.fr - internet : www.autb.fr