

Programme Local de l'Habitat 2016-2021- Modification

de Grand Belfort Communauté d'Agglomération

Document d'Orientation



Adopté par le Conseil Communautaire du 3 décembre 2015
Modifié par le Conseil Communautaire du 6 décembre 2018

Sommaire

Sommaire.....	3
Introduction.....	5
Éléments de contexte.....	9
Belfort, territoire fragilisé à l'image des villes moyennes françaises.....	11
Evolution juridique.....	12
1-La nouvelle territorialisation et la répartition des besoins en logements.....	13
2- Les orientations stratégiques.....	23
Tableau de synthèse.....	27
Orientation 1 : Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat.....	29
Orientation 2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique.....	31
Orientation 3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle.....	35
Orientation 4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération.....	39

Introduction



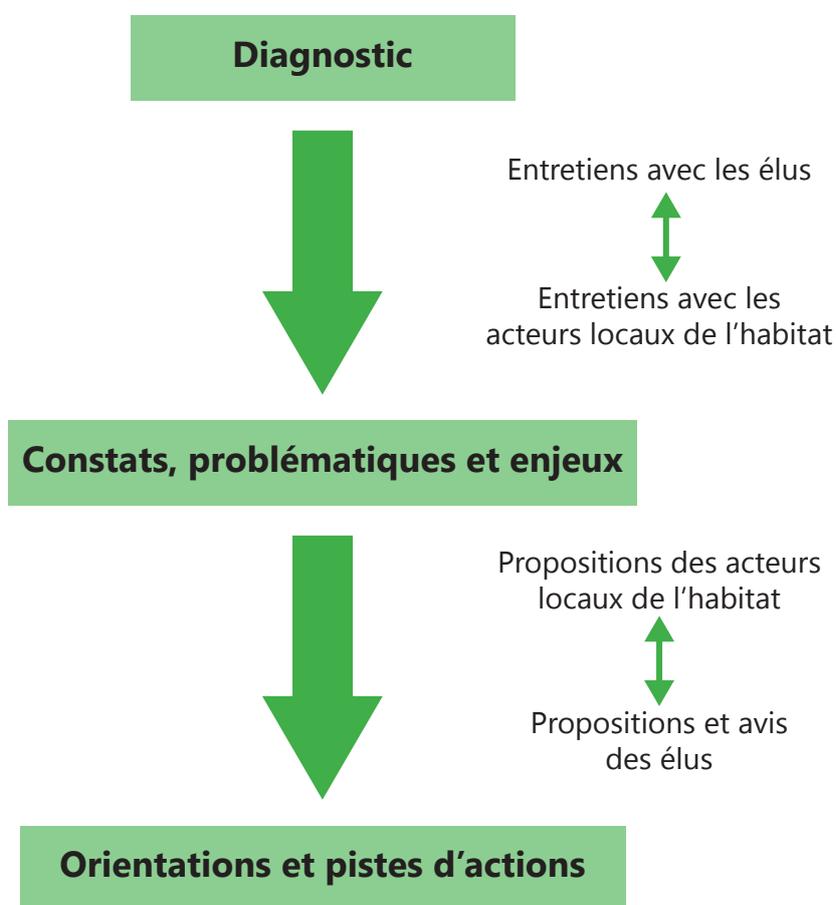
Le Document d'Orientation énonce, conformément à l'article R. 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les principes et les objectifs de la nouvelle politique de l'habitat à mettre en œuvre, à travers la définition des enjeux et l'énoncé d'orientations stratégiques.

S'appuyant sur le diagnostic (document n°1 du PLH validé le 6 février 2014 par le conseil communautaire), le travail de coconstruction avec les élus et les acteurs locaux de l'habitat a permis de définir les grands enjeux de l'agglomération en matière d'habitat et de préciser les thèmes pour lesquels il s'avère nécessaire d'instaurer de nouvelles actions ou, plus simplement, de réorienter ou renforcer les actions du PLH précédent.

Les orientations énoncées visent à répondre aux besoins et aux préoccupations identifiés dans la perspective d'un développement équilibré de l'habitat sur le territoire communautaire. Ces orientations s'inscrivent nécessairement dans les limites des compétences de l'agglomération.

Le programme d'actions a été modifié pour tenir compte de l'élargissement du périmètre de l'EPCI.

Procédure d'élaboration du Document d'Orientation



Le Document d'Orientation s'organise en trois temps :

1 - **Deux éléments de contexte** dans lesquels le PLH a été élaboré :

- Les villes moyennes
- L'évolution juridique

2 - **La nouvelle territorialisation et la répartition des besoins en logements**

3 - **Les orientations stratégiques :**

- Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat
- Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique
- Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle
- Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

Éléments de contexte



Belfort, territoire fragilisé à l'image des villes moyennes françaises

Le bilan-diagnostic a mis en évidence certains déséquilibres dans la dynamique démographique et résidentielle de l'agglomération belfortaine et sa ville centre qui situent Belfort au cœur des problématiques de l'habitat des villes moyennes : marché du logement très détendu, parc de logements vieillissant, population âgée et vieillissante en ville centre, jeunes ménages attirés par la périphérie.

1) L'étude sur les villes moyennes

La fédération des villes moyennes, en partenariat avec la Caisse des dépôts et l'Union sociale pour l'habitat, a publié une étude sur les 189 villes françaises de 20 000 à 100 000 habitants, au regard de leurs problématiques dans le domaine de l'habitat¹. Cette étude permet de classer les villes moyennes en cinq familles qui vont des territoires « dynamiques » à ceux « en déprise », et dont les territoires « fragilisés » constituent la famille la plus représentée.

2) Les territoires fragilisés

Il ressort de cette étude qu'une part importante de ces villes (36% de l'échantillon) constituent des territoires dit fragilisés : villes éloignées des grandes agglomérations, ayant subi des pertes d'emplois industriels, un recul des fonctions administratives et / ou des fermetures de services publics (hôpitaux, tribunaux, casernes, etc.). Ces villes connaissent un marché de l'habitat détendu, un parc ancien et une perte de population de la ville-centre au profit de la périphérie.

Parmi ces territoires dit fragilisés, sont citées les villes suivantes dont beaucoup de villes du quart Nord Est de la France : Valenciennes, Cambrai, Verdun, Saint-Dié-des-Vosges, Epinal, Troyes, Bar-le-Duc, Sens, Alençon, Morlaix, Lorient, Saint-Brieuc, Angoulême, Dax, Castres, Guéret, Valence, Chalon-sur-Saône, Nevers, Vichy, Belfort, Montbéliard, Lunéville, etc.

En étant classée parmi les territoires fragilisés, Belfort se situe dans la strate majoritaire des villes moyennes.

3) La réponse aux problématiques des territoires fragilisés

Les problématiques observées à Belfort sont donc représentatives de celles de la plupart des villes moyennes. A travers son PLH, Grand Belfort doit répondre aux enjeux mis en avant par l'étude et notamment :

- Le réinvestissement du parc privé ancien ;
- Le calibrage juste et précis de l'offre neuve ;
- L'intervention sur tous les leviers de l'attractivité.

¹« Les villes moyennes et l'habitat : portraits de territoires et stratégies habitat » (juin 2013).

Evolution juridique

Des textes récents qui modifient les compétences de Grand Belfort dans le champ de l'habitat.

LOI DE PROGRAMMATION POUR LA VILLE DU 21 / 02 / 2014

- **Prolongation du programme national de rénovation urbaine et lancement d'un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sur la période 2014-2020.**
- **Prolongement de 2 ans de la durée du programme national de rénovation urbaine, portant ainsi le terme des engagements du programme à fin 2015 au lieu de fin 2013.**
Une disposition prévoit la modulation des subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine selon la situation financière des collectivités locales, de l'effort de mobilisation des ressources fiscales propres et de la richesse des territoires concernés, afin de permettre une répartition plus équitable de l'effort de solidarité nationale envers les quartiers défavorisés.
- **Définition d'une nouvelle géographie prioritaire**
Les « quartiers prioritaires de la politique de la ville » se substituent aux zones urbaines sensibles (ZUS), aux zones de redynamisation urbaine et aux quartiers des contrats urbains de cohésion sociale (CUCS) situés hors ZUS.
- **Contrats de ville : un nouveau cadre local de la politique de la ville**
 - Définition des orientations et du cadre de référence (éléments de diagnostics, objectifs, grands principes) dans lequel s'inscriront les conventions passées par l'ANRU en vue de la réalisation de ces projets.
 - Mise en place, dès l'élaboration du contrat de ville, d'un dispositif d'évaluation permettant de mesurer l'atteinte des objectifs fixés.
 - Articulation étroite des contrats de ville avec les contrats de plan Etat-région, dont ils alimenteront le volet territorial.
- **Renforcement du processus de concertation avec les locataires sur les territoires concernés par un projet de renouvellement urbain.**
 - Mise en place de conseils de citoyens dans chacun des quartiers prioritaires de la politique de la ville.
 - Mise à disposition d'un lieu, qui pourra être constitué par « la maison du projet ».
- **Gouvernance de la politique de la ville**
 - Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville en concertation étroite avec les communes : état « politique de la ville » annexé au budget (rapport sur la situation de la collectivité, soumis à débat devant l'assemblée délibérante).
 - Possibilité d'y inclure le rapport dotation de solidarité urbaine (DSU).
 - Animation et coordination des dispositifs et des actions s'inscrivant dans le cadre du contrat de ville.
 - Possibilité pour les collectivités territoriales d'intervenir en matière économique et sociale pour soutenir la création ou le maintien d'un service nécessaire à la population.

Loi ALUR DU 24 / 03 / 2014

Compétences obligatoires

- **De nouveaux outils pour le parc privé à disposition des communautés**
 - Création d'observatoires locaux de loyers
 - Rattachement des offices publics d'habitat communaux aux communautés, à compter de 2017
 - Des moyens renforcés en faveur des copropriétés en difficulté
 - Possibilité pour la communauté, dans les territoires présentant une proportion importante de logements dégradés, de soumettre, dans certaines zones, les mises en location à autorisation préalable.
- **Lutte contre l'habitat indigne**
Transfert automatique des pouvoirs de police spéciale du maire, relatifs au péril et à la sécurité des équipements communs et des immeubles collectifs recevant du public, au président de la communauté compétente en matière d'habitat, sauf si dans un délai de 6 mois, le maire s'y oppose.
- **Mise en place d'un plan de gestion partenarial pour la gestion locative**
 - Mise en place d'un système national d'enregistrement (SNE)
 - Création d'un dispositif commun d'instruction des dossiers de demandes de logement social
- **Transfert automatique de la compétence PLU à la communauté d'agglomération au 27 mars 2017, sauf si 25% des communes représentant 20% de la population s'y oppose (dans les 3 mois précédent ce délai).**

Compétence optionnelles

- **Elargissement des délégations de compétence des aides à la pierre**
 - Garantie du droit au logement opposable (DALO) et délégation de tout ou partie des réservations de logements dont bénéficie le représentant de l'Etat au bénéfice des personnes défavorisées (contingent préfectoral),
 - Mise en œuvre de la procédure de réquisition avec attributaire,
 - Gestion de la veille sociale, de l'accueil, de l'hébergement et de l'accompagnement au logement de toute personne ou famille sans domicile ou éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement, ainsi que le financement des organismes et dispositifs qui y contribuent.

1-La nouvelle territorialisation et la répartition des besoins en logements



La nouvelle territorialisation

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

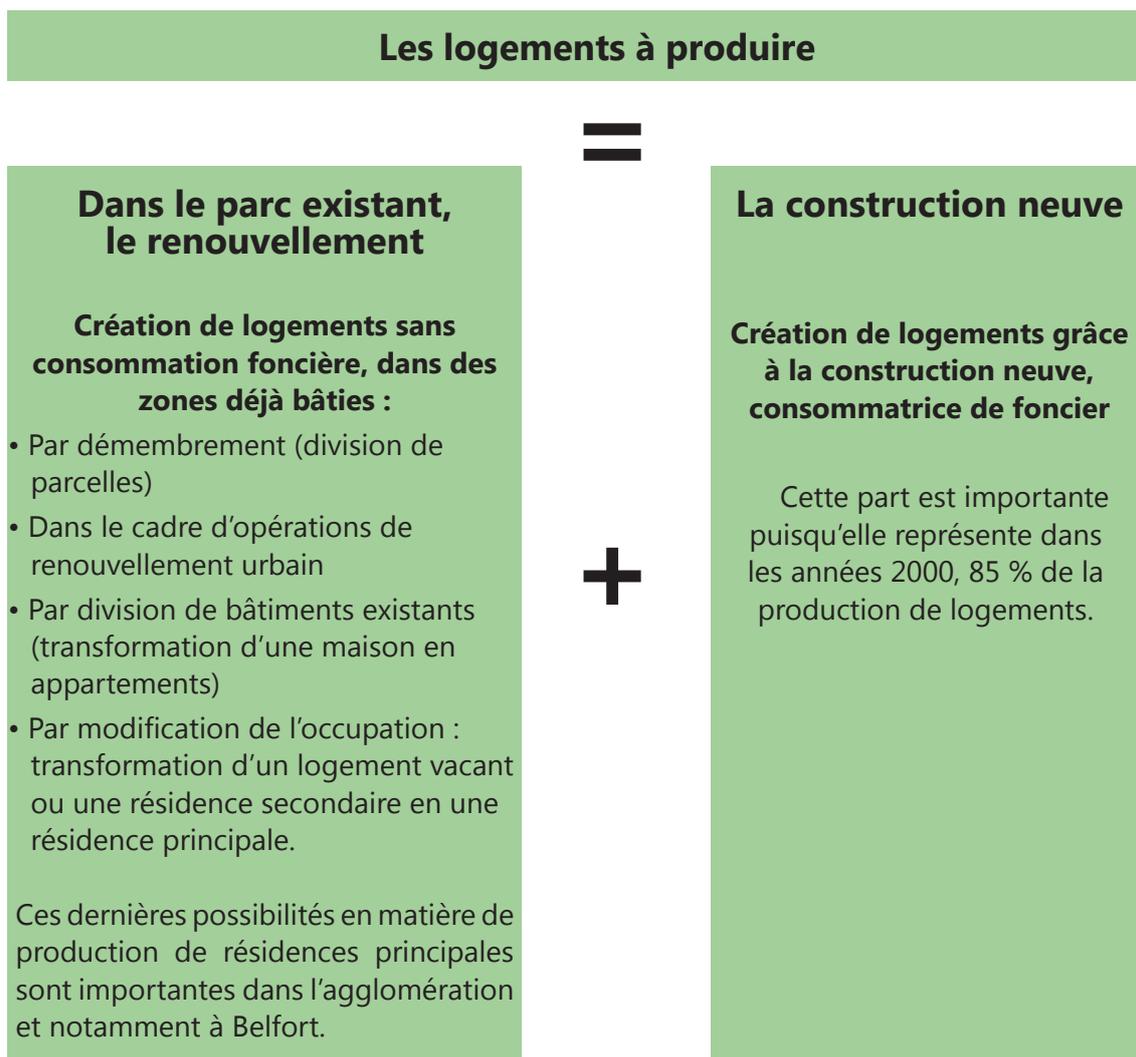
L'arrivée de 20 nouvelles communes nécessite d'ajuster la territorialisation et d'effectuer un nouveau calcul des objectifs de logements à produire.



- 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 Fousseماغne, 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.

Définir le nombre de logements à produire sur la durée du PLH (2016-2021)



Le nombre de logements à produire est estimé en fonction de quatre dynamiques :

- 1- renouveler** le parc en remplaçant les logements détruits ou ayant changé d'affectation,
- 2- participer** à la variation du nombre de résidences secondaires et des logements vacants,
- 3- desserrer** la population, c'est-à-dire, compenser la réduction de la taille des ménages induite par la moindre natalité, le vieillissement de la population et les décohabitations,
- 4- répondre** à l'évolution démographique.

La somme des trois premiers facteurs, appelée point-mort, correspond au nombre de logements utilisés pour loger une population égale en nombre à celle du début de la période étudiée (2016-2021).

Le quatrième facteur correspond au nombre de logements qui participent effectivement à l'évolution démographique.

Les besoins estimés en logements (ou évolution prévisionnelle du nombre de logements par an) correspondent à la somme du point-mort et de l'effet démographique par an.

Étape 1 : Calcul du «point mort»

Les besoins liés au «point-mort», c'est-à-dire le nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour conserver le même nombre d'habitants.

Besoin total en logements durant la période PLH (2016-2021)

=

Conserver la population
actuelle : «le point mort»

+

Accueillir de nouveaux
ménages :
«l'effet démographique»

Par :

Le renouvellement du parc :

Hypothèse : Un rythme de renouvellement du parc identique à celui enregistré sur la période 1999-2014 soit + 0,13% par an. Il y a encore un parc de logements sociaux à démolir (un potentiel d'environ 300 logements). A cela s'ajoute un parc privé inadapté (avant 1949) qui a besoin d'un renouvellement.

Besoins : 67 logements par an.

Le desserrement :

Hypothèse : **La réduction de la taille des ménages conduit à une augmentation du nombre de ménages pour une population identique.** La taille des ménages baisse en continu : de 2,35 à 2,15 entre 1999 à 2014 (-0,6% par an).

Le vieillissement de la population (davantage de couples âgés ou personnes isolées âgées), et la hausse des décohabitations liées aux divorces et aux séparations (hausse des monoparents et personnes isolées) vont accroître le nombre de petits ménages.

La taille des ménages devrait ainsi continuer à baisser, mais avec une moindre intensité.

Scénario proposé : Variation de -0,4 % par an (Insee-Omphale) pour atteindre 2,09 personnes par ménage en 2021.

Besoins : 194 logements par an

L'évolution de la vacance :

En raison du fort taux de vacance constaté dans le parc et de son fort accroissement durant les années 2000, nous faisons l'hypothèse d'un maintien du nombre de logements vacants. Il s'agit d'une ambition qui joint celle inscrite dans ce 3^{ème} PLH, de la réhabilitation du parc ancien

Besoins : 0 logements par an

➔ **Un point mort de 261 logements par an**

Étape 2 : «L'effet démographique»

Les besoins liés à l'effet démographique, c'est-à-dire le nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour accueillir de nouveaux habitants.

Besoin total en logements durant la période PLH (2016-2021)

=

Conserver la population
actuelle : «le point mort»

+

Accueillir de nouveaux
ménages :
«l'effet démographique»

**Un scénario prudent de production,
proche de celui observé entre 2012 et 2017**

Si la tendance démographique respecte les projections INSEE (+0,18% par an),
le Grand Belfort comptera 106 500 habitants en 2021.

Effet démographique : 89 logements par an.

**Point mort :
261 logements**

+

**Effet démographique:
89 logements**

=

Un besoin total de +350 logements par an

soit 2 100 logements sur la période du PLH (2016 - 2021)

Étape 4 : Projet de territorialisation

Le PLH ayant pour ambition de limiter la péri-urbanisation et l'étalement urbain, les objectifs de production de logements de la période 2016-2021 font l'objet d'un recentrage vers le coeur d'agglomération et les pôles définis dans le SCoT par rapport à la production de la période précédente.

La production neuve devra se répartir de la manière suivante :

- 28 % de logement social (dont 20 % de PLAI, 50 % de PLUS, 5 % de PLS et 25 % de conventionnés Anah), pour maintenir le taux de logements sociaux à Belfort (40%) et tendre vers 30% à l'échelle de Grand Belfort.
- 72 % de logement privé (accession, locatif libre).

Pour permettre un développement cohérent et équilibré de l'agglomération et maintenir une ville centre forte, il est proposé la répartition suivante :

	Production 2012 - 2017		Parc de logement en 2015		Répartition des besoins annuels			Nombre de logements sur la période du PLH
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de logements total	%	Logements nécessaires pour atteindre le point mort	Nombre de logements total
Belfort	202	15	27 420	53	150	43	112	900
1^{ère} couronne	474	35	10 483	20	80	23	60	480
Bavilliers	-	-	-	-	15	4,5	12	90
Cravanche	-	-	-	-	7	2	5	42
Danjoutin	-	-	-	-	14	4	10	84
Essert	-	-	-	-	11	3	8	66
Offemont	-	-	-	-	12	3,5	9	72
Valdoie	-	-	-	-	21	6	16	126
Pôles intermédiaires et micro-pôles	266	19	5 956	11	53	15	39	318
Communes périurbaines Nord	119	9	2 763	5	21	6	16	126
Communes périurbaines Sud	192	14	2 973	6	25	7	18	150
Communes périurbaines Est	119	9	2 614	5	21	6	16	126

- **Danjoutin : rattrapage de la loi SRU**

Danjoutin est la seule commune qui ne répond pas aux obligations de l'article 55 de la loi SRU mais est exemptée pour ses obligations triennales de 2017-2019. En effet, son taux est de 19,19 % et la création de seulement 15 logements sociaux lui permettrait de répondre aux obligations. Conformément aux obligations de la loi SRU, l'Etat a notifié à la commune de Danjoutin un objectif de 5 logements par an pour 2017-2019 avec 30% de Plai (soit 2 logements par an minimum), 30% de Pls (soit 1 logement par an maximum) et le reste la production de logements en Plus. Grand Belfort accompagnera la commune de Danjoutin pour lui permettre d'atteindre les 20% de logements sociaux réglementaires.

- **Essert : anticipation de la loi SRU***

A échéance 2028, le souhait de la commune est de poursuivre l'accueil de population et la création de logements de manière modérée, avec comme objectif la prévision d'une croissance plus faible que celle qu'a connue la commune au cours des années 2000. Ce développement modéré portera la population à environ 3 600 habitants à échéance 2028 et nécessite la création d'environ 140 logements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU d'Essert encourage l'implantation de logements locatifs pour tendre vers une proportion de 20% de logements sociaux. En effet, en dépassant le seuil de 3 500 habitants, la Ville d'Essert aura à répondre à l'objectif de la loi SRU (aujourd'hui elle possède 13.67% de logements sociaux pour 3268 habitants et 1470 résidence principale *source : INSEE 2015*). Dans cette optique, Grand Belfort accompagnera la commune d'Essert pour produire les logements sociaux manquants.

***Rappel : Article 55 de la loi SRU**

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel.

Les communes concernées par la loi SRU dans le Territoire de Belfort

En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de production de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 20 % de logement social, en regard des résidences principales, d'ici 2025.

Les communes exemptées du dispositif SRU dans le Territoire de Belfort

Sur proposition de l'intercommunalité d'appartenance et après avis du préfet de région et de la commission nationale SRU, certaines communes où l'application des obligations SRU ne serait pas pertinente, peuvent être exemptées si :

- l'indicateur de tension sur la demande de logement social, lorsque la commune appartient à une agglomération de plus de 30 000 habitants est faible (soit une tension sur la demande de logement social - rapport entre demande en stock et attributions sur un an - inférieure à 2) ;
- la desserte de la commune par le réseau de transport en commun, depuis les bassins d'activités et d'emplois est insuffisante ;
- la « constructibilité » de la majeure partie du territoire urbanisé de la commune est contrainte, en raison de servitudes environnementales (bruit, risques inondations...). Ce critère existait dans le dispositif d'exemption antérieur.

Ce décret, pris par le ministre en charge du logement en début de chaque période triennale, fixe, pour une durée de trois ans, la liste des communes exemptées des obligations de mixité sociale.

Répartition des communes selon la territorialisation :

Belfort

1^{ère} couronne : Bavilliers, Cravanche, Danjoutin, Essert, Offemont, Valdoie

Pôles locaux et micro-centres : Bessoncourt, Bourogne, Châtenois-les-Forges, Chèvremont, Fontaine, Montreux-Château, Morvillars, Roppe, Sevenans, Trévenans

Communes péri-urbaines nord : Denney, Eloie, Evette-Salbert, Pérouse, Sermamagny, Vétrigne,

Communes péri-urbaines sud : Andelnans, Argiésans, Banvillars, Bermont, Botans, Buc, Charmois, Dorans, Meroux, Méziré, Moval, Urcerey.

Communes péri-urbaine est : Angeot, Bethonvilliers, Cunelières, Eguenigue, Fontenelle, Fousse-magne, Frais, Lacollonge, Lagrange, Larivière, Menoncourt, Novillard, Petit-Croix, Phaffans, Autrechêne, Reppe, Vauthiermont, Vézelois.

2-Les orientations stratégiques



Orientation 1 : Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat.....	29
Orientation 2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique.....	31
Orientation 3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle.....	35
Orientation 4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération.....	39

Tableau de synthèse

Orientations	Objectifs opérationnels ciblés
Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat	Repenser une gouvernance interne et externe
	Créer une culture intercommunale portée par les maires des communes
Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique	Renouveler l'approche de l'agglomération en matière d'observation (passer de l'observation à l'analyse)
	Pérenniser et développer un réseau des acteurs de l'habitat
	Informer la population
Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle	Développer une action foncière et lutte contre l'étalement urbain
	Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers prioritaires
	Produire et territorialiser une offre nouvelle
	Co-construire une politique de peuplement équilibrée dans le cadre des attributions des logements sociaux
Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération	Requalifier le parc privé
	Proposer un habitat en adéquation avec les capacités financières des ménages
	Maintenir un parc social de qualité et attractif
	Adapter l'habitat au vieillissement
	Offrir aux publics spécifiques un habitat approprié

Constat

Le contexte institutionnel et législatif tend à renforcer le rôle des intercommunalités et l'intégration des politiques de l'habitat et d'urbanisme à une échelle intercommunale.

Traditionnellement orientée par le développement du parc de logements sociaux, la politique de l'habitat de l'agglomération belfortaine a longtemps été construite avec le principal organisme HLM du territoire. L'émergence de nouvelles orientations, notamment le développement de l'accession à la propriété et l'amélioration du parc de logements privés, conduit à repenser une nouvelle gouvernance.

Dans ce cadre, Grand Belfort entend affirmer son rôle de chef de file de la politique de l'habitat et coordonner, en partenariat avec les autres acteurs et notamment les maires des communes, la mise en œuvre du PLH. La gouvernance locale de la politique de l'habitat doit donc faire émerger de nouveaux lieux d'échanges et de décisions.

Principes d'intervention

L'enjeu de cette nouvelle structuration est triple :

- **Renforcer** le rôle de Grand Belfort en matière de politique de l'habitat et positionner l'agglomération en chef de file.
- **Optimiser** une culture intercommunale des politiques de l'habitat.
- **Co-construire** cette stratégie avec les communes, l'Etat et les partenaires locaux.

Cette gouvernance se structure par :

- Une instance décisionnelle de la politique communautaire de l'habitat composée du président de Grand Belfort, du président du Conseil général, du Préfet qui aura pour objectif de :
 - formaliser le lieu de décision de la politique communautaire de l'habitat,
 - apporter de la cohérence sur le territoire afin de renforcer l'efficacité des actions.
- Une instance partenariale de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat composée des membres du comité de pilotage élargi pour l'élaboration du PLH.

Parallèlement au renforcement de cette nouvelle gouvernance, il est indispensable que Grand Belfort accompagne techniquement les maires pour développer une véritable culture intercommunale de l'habitat. Les politiques communautaires en matière d'habitat n'auront d'intérêt et d'efficacité que si elles sont portées et relayées au niveau communal.

Objectifs opérationnels ciblés

Repenser la gouvernance interne et externe

Créer une culture intercommunale portée par les maires des communes

Constat

La mise en œuvre du programme local de l'habitat implique la mise en place d'un dispositif d'observation de suivi et d'évaluation du PLH.

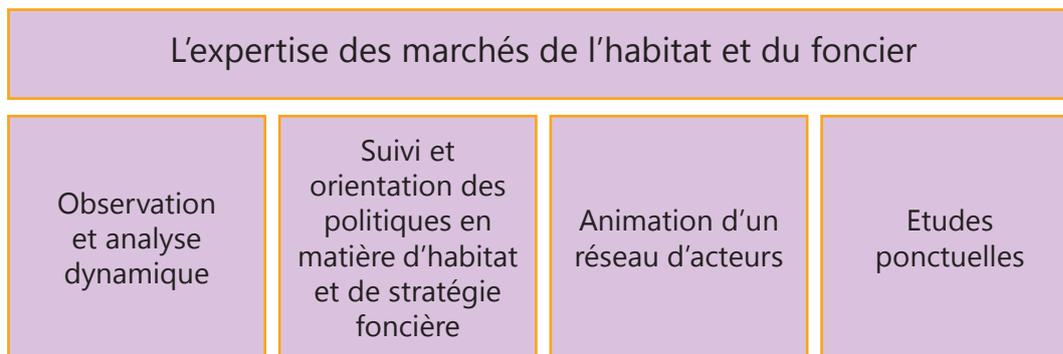
Les dispositifs d'observation des précédents PLH, fondés sur l'analyse des données statistiques de la population et du parc de logements, ont montré leurs limites et ne répondent plus aux enjeux prospectifs des politiques publiques.

La mise en place d'un outil d'analyse dynamique des marchés de l'habitat permettant d'anticiper les évolutions et d'aider à la décision politique est une orientation majeure du programme local de l'habitat de Grand Belfort.

Principe d'intervention

Ce nouveau dispositif devra prendre en compte quatre missions :

- **Observer et effectuer** des analyses dynamiques.
- **Suivre et orienter** des politiques publiques.
- **Animer** un réseau d'acteurs pluridisciplinaires.
- **Elaborer** des études ponctuelles.



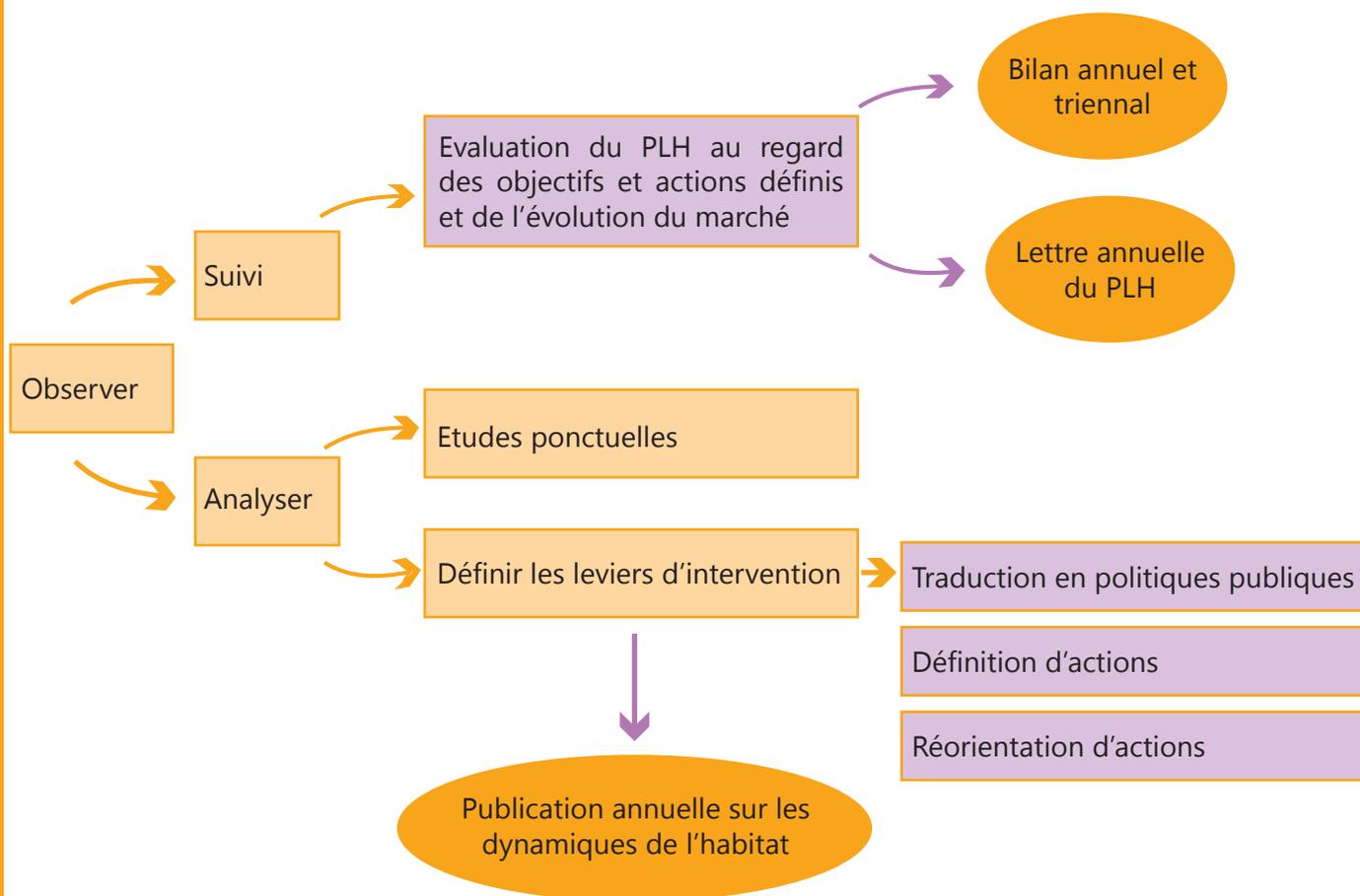
L'observation devra porter, selon le code de la construction et de l'habitation, sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier,
- l'analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements
- le suivi de la demande de logement locatif social,
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Elle devra permettre, également, la compréhension des dynamiques de l'habitat au regard de l'évolution sociale, économique et démographique du territoire observé. Les rendus pourront prendre la forme de :

- bilans annuels et triennal,
- présentations en comité,
- supports de communication : la lettre du PLH,
- des productions annuelles : indicateurs clés...,
- une rencontre annuelle du type « journée de l'habitat de Grand Belfort ».

Schéma de fonctionnement :



Objectifs opérationnels ciblés

Renouveler l'approche de l'agglomération en matière d'observation (passer de l'observation à l'analyse)

Pérenniser et développer un réseau des acteurs de l'habitat

Informar la population

Constat

Dans le Territoire de Belfort, il n'existe pas de structure dédiée à l'information générale de la population en matière d'habitat. Seules quelques structures spécialisées (espace info énergie, opérateur d'amélioration de l'habitat, chambre syndicale des propriétaires, bailleurs sociaux, ...) sont consacrées à l'accueil du public mais dans des lieux éclatés et peu visibles.

Les nouvelles dispositions législatives prévoient la création par l'EPCI d'un lieu d'information des demandeurs en logement social et d'une « maison du projet » pour les territoires concernés par le nouveau programme de renouvellement urbain. Il s'agit d'une opportunité pour l'Grand Belfort de créer une structure unique d'accueil du public regroupant différents services d'information dans le domaine de l'habitat.

Principes d'intervention

- **Créer** un lieu unique d'information sur la demande en logement social, le projet de renouvellement urbain, les dispositifs d'aides publiques et sur l'information générale et le conseil dans le domaine du logement.
- **Regrouper** les différentes institutions œuvrant dans le domaine du logement et accueillant du public (ADIL, HDL, espace info énergie) et mutualiser les moyens.
- **Rendre** ce lieu visible et accessible pour une meilleure appropriation par les habitants.

Objectif opérationnel ciblé

Informar la population

Constat

Le diagnostic a mis en exergue certains déséquilibres entre Belfort et sa périphérie :

- Développement démographique reposant sur la 1^{ère} et la 2^{ème} couronnes ;
- Poursuite de la dynamique de construction dans l'habitat péri-urbain dans l'agglomération et les territoires voisins ;
- Tendance à la spécialisation de la ville-centre dans le logement de ménages fragilisés (ménages modestes, jeunes, personnes âgées, familles monoparentales) alors que les ménages actifs et les familles privilégient la périphérie.

Le développement de l'habitat dans l'agglomération doit permettre de maintenir le poids démographique de la ville-centre, qui reste l'élément majeur d'attractivité de l'agglomération, et d'équilibrer le peuplement de la ville-centre et de l'agglomération.

Principes d'intervention

- **Territorialiser** les objectifs et les actions en s'appuyant sur cinq secteurs, en cohérence avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) :
 - Belfort,
 - 1^{ère} couronne (Bavilliers, Cravanche, Danjoutin, Essert, Offemont, Valdoie),
 - Pôles intermédiaires et micro-pôles (Bessoncourt, Bourogne, Châtenois-les-Forges, Chèvremont, Fontaine, Montreux-Château, Morvillars, Roppe, Sevenans, Trévenans),
 - Communes périurbaines Nord (Denney, Eloie, Evette-Salbert, Perouse, Sermamagny, Vétrigne),
 - Communes périurbaines Sud (Andelnans, Argiésans, Banvillars, Bermont, Botans, Buc, Charmois, Dorans, Urcerey, Meroux, Méziré, Moval).
 - Communes périurbaines Est (Angeot, Bethonvilliers, Cunelières, Eguenigue, Fontenelle, Fossemaigne, Frais, Lacollonge, Lagrange, Larivière, Menoncourt, Novillard, Petit-Croix, Phaffans, Autrechêne, Reppe, Vauthiermont, Vézelois.).
- **Renforcer** l'action de Grand Belfort au sein de la ville-centre en :
 - favorisant la mutabilité d'îlots ou du parc de logements anciens et dégradés au sein notamment des quartiers faubouriens (quartier Nord et Jean Jaurès) ou de friches urbaines pour offrir un habitat de qualité, attractif et adapté aux besoins des ménages,
 - privilégiant la production de logements particulièrement attractifs par leur qualité, au sein de terrains non bâtis mais insérés dans le tissu urbain,
 - poursuivant le renouvellement urbain des quartiers prioritaires (Glacis du Château et Les Résidences).
- **Cibler** la construction de logements sociaux au sein des bourgs des communes des première et deuxième couronnes,
- **Permettre** la production de 350 logements pour accompagner l'évolution démographique (106 500 habitants en 2021)
- **Maîtriser** le foncier pour initier des projets concourant au développement équilibré et durable de l'offre résidentielle.

Objectifs opérationnels ciblés

Développer une action foncière et lutte contre l'étalement urbain

Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers prioritaires

Produire et territorialiser une offre nouvelle

Constat

Dans l'agglomération belfortaine, l'offre locative sociale est abondante, avec des loyers modérés, mais pas toujours en adéquation avec la demande (31% de logements situés en zone urbaine sensible). Le taux de rotation est relativement élevé (14%) et la demande externe plutôt faible.

On observe une paupérisation des habitants de la ville centre et un attrait de la périphérie pour les ménages de classe moyenne et aisée.

Avec l'adoption de la loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le niveau intercommunal et le rôle de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dans les politiques d'attribution de logements sociaux sont renforcés. La loi ALUR met en place de nouveaux dispositifs destinés à améliorer et à rendre plus transparente la procédure d'attribution des logements sociaux : plan partenarial de gestion de la demande, dispositif de gestion partagée des dossiers à l'échelle intercommunale ; service d'accueil des demandeurs, conférence intercommunale.

Sur les territoires concernés par un contrat de ville, une convention définit les objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre les territoires à l'échelle intercommunale (attributions, mutations, relogements).

La mise en œuvre de ces nouveaux dispositifs de façon concomitante avec le programme local de l'habitat donne l'opportunité à Grand Belfort de fixer le cadre de la politique de peuplement à l'échelle des 53 communes.

Principes d'intervention

- **Favoriser** la mixité sociale dans les quartiers en voie de paupérisation, notamment en permettant le maintien de ménages au dessus des plafonds de ressources.
- **Permettre** un parcours résidentiel aux locataires du parc social qui en font la demande.
- **S'appuyer** sur l'expertise des maires des communes pour l'attribution des nouveaux programmes.
- **Utiliser** le contingent de réservation de la Grand Belfort pour mettre en œuvre ces pratiques.

Objectif opérationnel ciblé

Co-construire une politique de peuplement équilibrée dans le cadre des attributions de logements sociaux

Constat

Grand Belfort est caractérisé par un marché immobilier détendu, seul le marché du logement individuel reste dynamique pour le neuf et stable pour l'ancien.

Par ailleurs, le parc de logements de l'agglomération présente des éléments de fragilité, notamment :

- Le vieillissement de son parc, construit majoritairement avant la première réglementation thermique (1974),
- L'augmentation de la vacance, notamment dans le parc privé,
- l'instabilité des copropriétés fragiles.

Principes d'intervention

- **Anticiper** les difficultés des copropriétés fragiles afin de maintenir le parc attractif et d'éviter la mise en œuvre de dispositifs curatifs.
- **Favoriser** la rénovation thermique du parc social et privé afin de réduire la précarité énergétique des ménages modestes en baissant la facture énergétique.
- **Créer** les conditions de requalification du parc de logements privés existants afin de le mettre aux normes de confort et de l'adapter au nouveau mode d'habiter.
- **Accompagner** un travail partenarial pour résorber l'habitat indigne et préparer l'intégration des compétences en matière de police spéciale de l'habitat (loi ALUR).
- **Favoriser** les parcours résidentiels des ménages et maintenir les ménages de classes moyennes dans la ville-centre.
- **Proposer** des solutions alternatives à l'habitat individuel périurbain (formes architecturales, habitat participatif...).

Objectifs opérationnels ciblés

Requalifier le parc privé

Proposer un habitat en adéquation avec les capacités financières des ménages

Maintenir un parc social de qualité et attractif

Constat

Grand Belfort voit, depuis une vingtaine d'années sa population de plus de 65 ans augmenter de manière significative. Le vieillissement de la population devrait se poursuivre : les personnes âgées de 65 ans et plus représenteront 24 % de la population en 2040 dans le Territoire de Belfort.

La Communauté de l'Agglomération Belfortaine a engagé, lors du second programme local de l'habitat, des actions permettant de maintenir les personnes âgées ou handicapées dans leur logement. Le bilan de ces actions a mis en exergue d'important besoins d'adaptation des logements.

Principes d'intervention

- **Permettre** le maintien à domicile des personnes âgées aussi bien dans le parc public que parc privé.
- **Appréhender** de manière cohérente et globale la problématique, en tenant compte :
 - du lieu d'habitation et de son environnement : accessibilité, proximité de commerces et services et bonne desserte,
 - de la situation socio-économique des ménages concernés, notamment les situations de précarité énergétique.
- **Donner** les conditions pour faciliter la mobilité résidentielle des ménages âgés (recherche d'un logement adapté...).

Objectif opérationnel ciblé

Adapter l'habitat au vieillissement de la population

Constat

Etudiants : Grand Belfort dispose d'une offre suffisante pour répondre à la demande des étudiants avec 942 logements dédiés et environ 1300 logements dans le parc privé. Ces logements sont, essentiellement, situés à Belfort et à Sevenans (18% de l'offre dédiée). Cependant, des tensions existent sur les logements qualitatifs et bien situés.

Gens du voyage : Grand Belfort est équipé de trois aires d'accueil sur son territoire. Cette offre semble, actuellement, surévaluée par rapport au taux de fréquentation constaté.

Publics en situation de précarité : La problématique du logement et de l'hébergement pour les personnes en difficulté est prise en compte par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du Territoire de Belfort 2012 -2016.

Principes d'intervention

- **Veiller** aux conditions (qualité et localisation) d'accueil résidentiel des jeunes et des étudiants.
- **Maintenir** un accueil des gens du voyage en fonction des besoins du territoire dans le respect du schéma départemental des gens du voyage arrêté le 11 juin 2013.
- **Accompagner** la mise en œuvre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées du Territoire de Belfort 2012-2016 dans la limite des compétences de l'agglomération.

Objectif opérationnel ciblé

Offrir aux publics spécifiques un habitat approprié



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