

Programme Local de l'Habitat 2016-2021

de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine

Bilan - diagnostic



Adopté par le Conseil Communautaire du 3 décembre 2015



Introduction

Le troisième Programme Local de l'Habitat de l'Agglomération Belfortaine s'inscrit dans un environnement fortement transformé :

- hier, il était adossé à un ensemble de politiques nationales orientées vers la production de logements sociaux, le renouvellement urbain et une fiscalité favorisant le logement neuf ;
- aujourd'hui, l'importance accordée au parc de logements existants a déjà réorienté les axes de la politique locale de l'habitat. Le ralentissement de l'activité immobilière, l'affaiblissement des capacités d'accès au logement, la hausse modérée de la population et l'augmentation du nombre de ménages (en particulier des ménages âgés), marquent également ce contexte de renouvellement et de réorientation de l'intervention en matière d'habitat.

L'élaboration du troisième PLH est l'occasion de redéfinir la stratégie locale d'intervention en matière d'habitat, de coordonner les acteurs locaux et les politiques sectorielles, et de cadrer l'exercice consistant à planifier les moyens publics d'intervention, au moyen de trois moments de travail :

- un bilan diagnostic de la situation et de son évolution en cours ;
- l'élaboration d'orientations qui énoncent les principes et objectifs de la politique définie ;
- un programme d'actions qui définit des modalités opérationnelles d'application de la politique locale.

Le PLH est aussi un outil de recherche d'une cohérence de l'intervention en habitat avec les autres politiques locales, dont les documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale, Plans Locaux d'Urbanisme) et les documents sectoriels (Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées, Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage).

Sommaire

Introduction	3
Sommaire	4
1- Le contexte	7
1.1 L'évolution du contexte dans lequel s'inscrit le troisième PLH	9
1.1.1 Des politiques publiques orientées vers la construction de logements sociaux, le renouvellement urbain et des incitations fiscales	9
1.1.2 Les transformations de la structure socio-démographique	11
1.2 Le cadre administratif et technique du 3 ^{ème} PLH	14
1.2.1 Le PLH, un outil stratégique de la politique de l'habitat	14
1.2.1.1 Le rôle et les objectifs du PLH	14
1.2.1.2 Le contexte législatif	14
1.2.1.3 L'articulation du PLH avec les documents de planification	16
1.2.2 Le PLH, un outil prospectif et pré-opérationnel	17
1.2.2.1 Le contenu du PLH	17
1.2.2.2 La procédure d'élaboration du PLH	19
1.2.2.3 Le suivi du PLH	20
1.2.3 Le PLH, cadre principal de définition d'une politique locale	20
1.2.3.1 Coordonner les acteurs locaux et les politiques sectorielles sur l'habitat	21
1.2.3.2 Cadrer l'exercice de la délégation de compétence des aides à la pierre	21
2- Bilan du PLH 2008-2013	25
Préambule : un volontarisme politique croissant pour l'habitat	27
2.1 Les différentes évolutions du deuxième PLH	29
2.2 Un bilan affecté par la crise et les évolutions du domaine de l'habitat au plan national	32
2.3 Bilan des outils de mise en œuvre du PLH	36
2.3.1 Le PLRU Belfort – Offemont, l'outil majeur de l'action publique en faveur de l'habitat	36
2.3.2 La délégation des aides à la pierre, un affaiblissement important des moyens délégués par l'Etat	43
2.3.3 L'opération programmée d'amélioration de l'habitat, l'outil d'action majeur en direction du parc privé	46
2.3.4 En cours : élaboration d'un dispositif préventif à l'égard des copropriétés	49
2.4 Bilan du programme d'actions du PLH	50
2.5 Exemples d'opérations réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du PLH	52

3- Diagnostic	55
3.1 L'évolution de la situation sociodémographique de l'agglomération : faits et perspectives	57
3.1.1 Les dynamiques démographiques	58
3.1.1.1 Une croissance démographique modérée	58
3.1.1.2 Des différences Belfort/périphérie	64
3.1.2 Cadrer la notion de besoins en logements	70
3.1.2.1 Des besoins modifiés par la structure et les comportements sociaux	70
3.1.2.2 Le revenu et le mode résidentiel des habitants	74
3.1.2.3 Les besoins en logements	77
3.1.3. La synergie de l'habitat, du fonctionnement territorial, des équipements et des services	80
3.2 Le parc de logements existant	87
3.2.1 L'offre globale en logements	88
3.2.1.1 Une structure où le parc ancien est encore bien présent	88
3.2.1.2 Des dynamiques de parcs structurellement différenciées au sein de la CAB	91
3.2.2 L'offre locative sociale	95
3.2.3 L'offre locative privée	101
3.2.4 L'offre en «logement spécifique»	106
3.2.5 Le logement étudiant : une offre suffisante qui répond à un public plus large que sa cible initiale	108
3.3 Le marché de l'habitat et son développement	111
3.3.1 Le développement récent de l'offre de logements	112
3.3.2 Évolution du marché local	117
3.3.2.1 Un marché local réactif aux mesures nationales	117
3.3.2.2 Les valeurs du marché local	119
3.3.3 Les attentes des ménages en matière d'habitat	124
3.3.3.1 Les attentes des ménages en matière de parc public	124
3.3.3.2 Les attentes des ménages du parc privé	128
4- Co-construction avec les acteurs de l'habitat	129
Conclusion : enjeux	135
Annexes	139

1- Le contexte

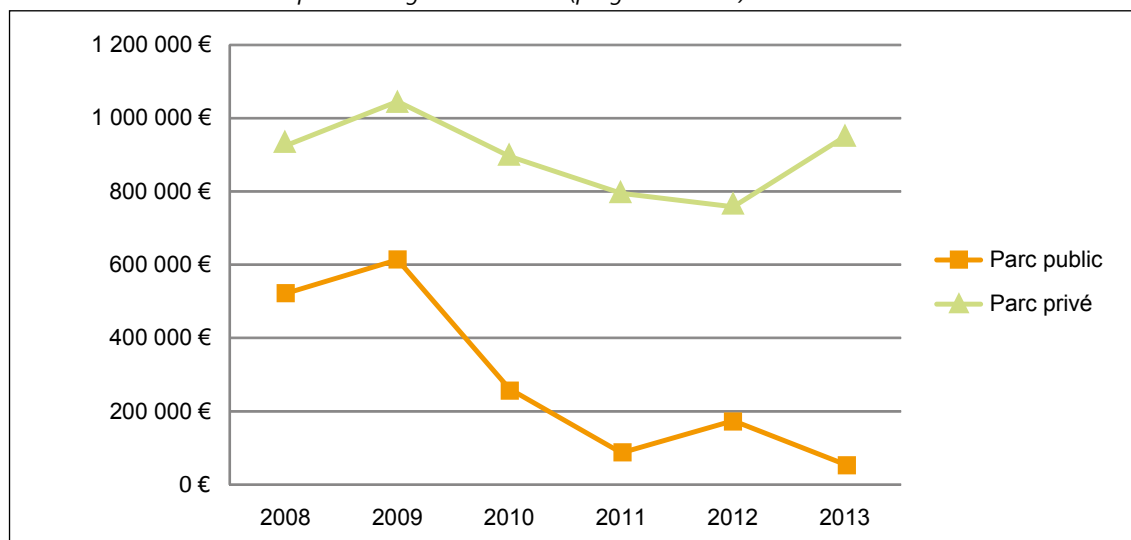


1.1 L'évolution du contexte dans lequel s'inscrit le troisième PLH

1.1.1 Des politiques publiques orientées vers la construction de logements sociaux, le renouvellement urbain et des incitations fiscales

À partir de 2010, les apports financiers de l'État, accordés à la Communauté de l'Agglomération Belfortaine (CAB) et programmés dans le cadre de la délégation de compétences des aides à la pierre, ont massivement décliné. Ils atteignent, par exemple, en 2013, 10 % des aides accordées en 2008 pour le parc public. Les aides de l'ANAH pour la réhabilitation du parc privé ont aussi baissé mais dans une moindre mesure (environ 20 % jusqu'en 2012) pour ensuite augmenter et retrouver en 2013 leur niveau de 2008.

Les montants des aides à la pierre déléguées à la CAB (programmation)



Sources : CAB - DHRU

• Cadrage national : quels moyens, quels objectifs ?

L'engagement du PLH précédent a été placé sous l'égide de plusieurs textes qui ont permis l'expression de la volonté politique locale en matière d'habitat. La loi du 1^{er} août 2003 (Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine) a engagé un programme national de rénovation urbaine et créé l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) qui a permis de réaliser l'effort de transformation des quartiers ZUS de l'agglomération.

Le Plan de Cohésion Sociale 2005–2009, structuré autour de trois axes, emploi, logement et cohésion sociale, a eu pour objectif de réduire les retards de programmation de logements sociaux. La loi de programmation du 18 janvier 2005 annonçait les crédits nécessaires à la réalisation de 500 000 logements sociaux sur la durée du plan. Ensuite, la loi DALO du 5 mars 2007 a accru cet objectif à 591 000 logements. Enfin, le Plan de Relance en 2009 a accentué les objectifs de la politique du logement social en engageant notamment un programme d'acquisition de 30 000 logements en VEFA. L'objectif de construction de logements locatifs sociaux représentait environ le double de l'objectif de la période précédente, et dépassait les capacités de construction à l'échelle de la région Franche-Comté.

La fin de ce programme a permis de réorienter les objectifs quantitatifs du PLH vers des volumes réalistes, mieux adaptés aux besoins constatés de l'agglomération.

• Le prolongement du programme ANRU : quels quartiers concernés ?

La période 2006-2012 correspond également à la pleine charge de réalisation des actions de rénovation urbaine de l'ANRU, dont une partie des actions a contribué à la reconstitution de l'offre démolie. Ce programme majeur (le montant total du PLRU Belfort-Offemont s'élève à 147 millions d'euros) a permis de renouveler une partie importante de l'offre en logement des quartiers ZUS et de redistribuer l'offre dans l'agglomération. De nombreux logements déclassés et vacants ont été remplacés par des logements neufs, de qualité et occupés. La fin de ce premier acte du renouvellement urbain en 2012 et la réalisation complète des objectifs prévus dans la convention, posent aujourd'hui la question essentielle de la prolongation de cette action dans les quartiers d'habitat social. Dans le cadre des dispositifs de sortie de convention définis par l'ANRU, un Plan Stratégique Local (PSL) est en cours d'élaboration pour engager la poursuite de ces programmes structurants dans ces quartiers.

• Les aides à l'amélioration de l'habitat

La réorientation de la réglementation d'attribution des subventions de l'Anah au moment de l'engagement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dans la CAB, en 2011, a perturbé la disponibilité de moyens financiers consacrés à la réhabilitation du parc privé. Les nouvelles orientations des aides de l'Anah ont, dès lors, mis l'accent sur les aides aux propriétaires occupants et ont ciblé les aides aux propriétaires bailleurs sur des travaux spécifiques soumis à conditions.

Afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et lutter contre la précarité énergétique, les ménages propriétaires de leur logement et disposant de ressources modestes, peuvent dans le cadre de l'OPAH obtenir une aide du programme national «Habiter mieux» (FART, géré par l'Anah) en complément d'une subvention de l'Anah et des collectivités locales (CAB et CG).

Les orientations de l'Anah pour 2013 sont rassemblées autour de 4 objectifs :

- le traitement de l'habitat indigne et dégradé ;
- le redressement des copropriétés en difficulté ;
- la lutte contre la précarité énergétique ;
- l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et au handicap.

En juin 2013, l'Anah a élargi le programme « Habiter mieux », aux propriétaires bailleurs.

Cette modification correspond à un enjeu important du contexte belfortain, à savoir la mise à niveau du parc ancien qui tient une place majeure, notamment dans l'accueil des populations nouvelles.

• Une production de logements de plus en plus dépendante de l'outil fiscal

Dans un contexte imposé de maîtrise des dépenses publiques, la production de logements est devenue de plus en plus dépendante de l'outil fiscal et des financements privés. Mais l'instabilité des dispositifs fiscaux a détourné progressivement les logiques d'investissement du champ patrimonial vers la construction neuve.

Depuis le début de l'année 2013, le nouveau dispositif « Duflot » permet également aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôts en contrepartie de l'acquisition et de la mise en location pendant 9 ans d'un logement neuf. Ce dispositif est plus restrictif que le précédent, à la fois s'agissant des plafonds de loyers et des plafonds de ressources des locataires et s'agissant du zonage, puisqu'en zone B2 (agglomérations de taille moyenne), seules les communes ayant un agrément du Préfet de région sont éligibles.

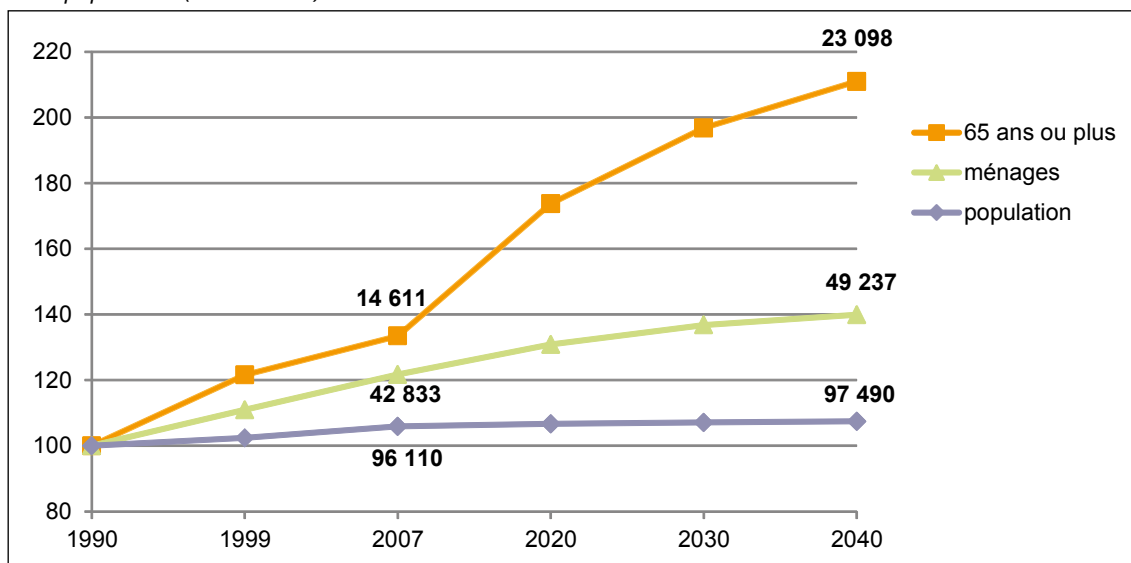
Ainsi, selon les critères définis par le Bureau du CRH du 8 juillet 2013, les seules communes éligibles de la CAB sont celles du cœur de l'agglomération : Belfort, Bavilliers, Cravanche, Danjoutin, Essert, Offemont et Valdoie. Ce zonage rejoint partiellement celui du PLH et du SCoT puisqu'il permet le renouvellement du parc locatif à Belfort et en première couronne.

1.1.2 Les transformations de la structure socio-démographique

• Une hausse modérée de la population...

La Communauté de l'Agglomération Belfortaine connaît une hausse de population modérée depuis 1990 avec une distinction entre la ville-centre, Belfort, qui conserve une population stable autour des 50 000 habitants, et sa couronne périphérique qui gagne des habitants grâce à la périurbanisation.

Le nombre de ménages augmentent plus rapidement que la population en raison, notamment, du vieillissement de la population (en base 100)



Sources : INSEE

• ...mais une augmentation plus forte du nombre de ménages

Le nombre de ménages croît plus rapidement que la population : depuis 1990, l'agglomération compte 8 000 ménages supplémentaires pour un gain de 6 000 habitants.

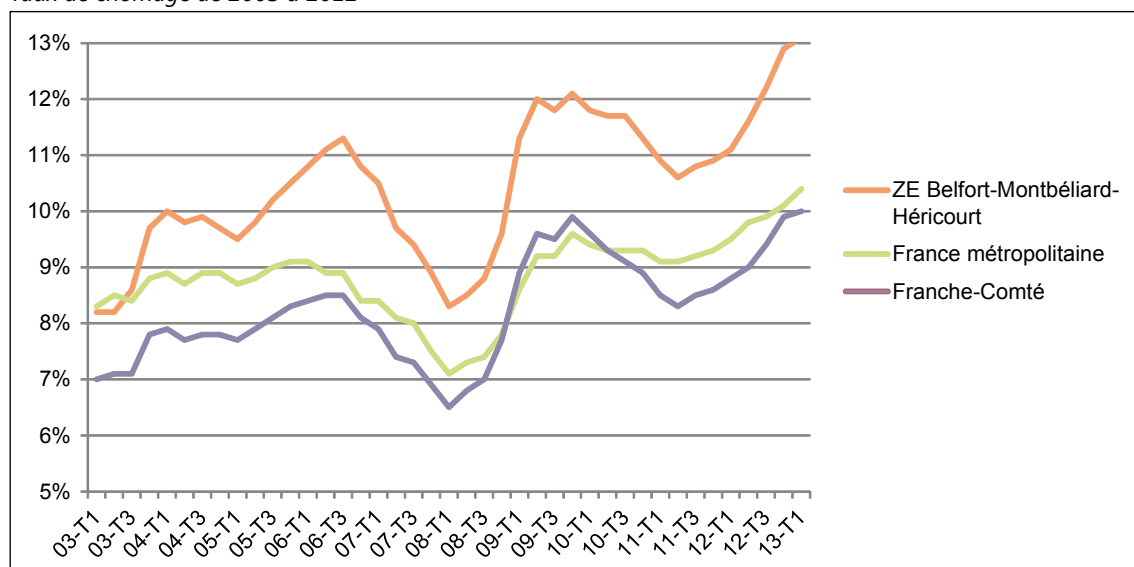
Cela s'explique par la baisse de la taille moyenne des ménages (de 2,51 à 2,15 personnes par ménage entre 1990 et 2009) et de l'accroissement du nombre de petits ménages.

Cette tendance observée localement mais aussi à l'échelle nationale provient du vieillissement de la population (forte hausse du nombre des personnes de 65 ans et plus), et de la modification des modes de cohabitation (séparations de couples, célibat...). Ce phénomène est de nature à orienter une demande en logements supplémentaires, même en présence d'une dynamique démographique modérée.

• Un contexte social difficile et un affaiblissement des capacités d'accès au logement

La Communauté de l'Agglomération Belfortaine accueille une population modeste importante dont une partie rencontre des difficultés économiques et sociales croissantes. Depuis octobre 2008, la crise a fortement pesé sur le marché du travail local. La zone d'emploi Belfort-Montbéliard-Héricourt est l'un des territoires les plus touchés par le chômage : 13 % au dernier trimestre 2012. Les aides (RSA, CMU-C, aides aux personnes âgées, APL...) sont de plus en plus sollicitées par les ménages¹.

Taux de chômage de 2003 à 2012

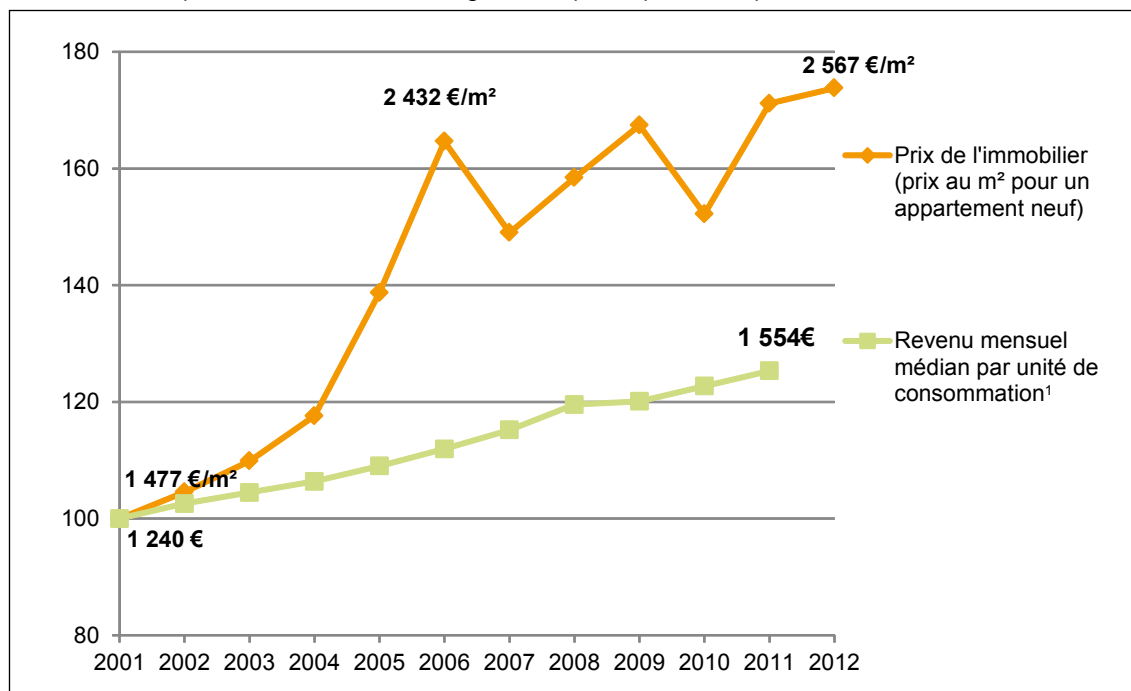


Sources : INSEE

Au cours des années 2000, les prix de l'immobilier et du foncier ont fortement augmenté tandis que les revenus ont modestement progressé, d'où un recul du nombre de ménages capable d'accéder à la propriété dans l'agglomération. Les ménages ont privilégié des choix d'accession à moindre coût (en périurbain) ou ont opté pour des logements de taille plus restreinte.

¹ Voir également «les indicateurs sociaux pour les 10 quartiers belfortains» - Ville de Belfort 2011

Dans la CAB, les prix de l'immobilier neuf augmentent plus rapidement que les revenus médians (en base 100)



Sources : INSEE-DGI, DREAL-ECLN

La situation de crise que connaît l'économie française a des conséquences locales brutales sur les capacités des ménages à supporter le coût de l'immobilier, dont les niveaux restent élevés. La crise a pesé sur la production de logements, fortement ralentie depuis 2009. Depuis le début des années 2000, les prix de l'immobilier se sont durablement déconnectés du revenu disponible des ménages. Les conséquences sur la chute des ventes et des constructions est aujourd'hui effective. En 2009, le volume de logements construits dans l'agglomération a chuté pour atteindre la moitié voire le tiers du volume des années antérieures (2003-2008). La chute est particulièrement marquée à Belfort, avec un quasi coup d'arrêt des logements collectifs. La construction individuelle a réussi à se maintenir dans de meilleures conditions.

¹ Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Le nombre d'unités de consommation d'un « ménage fiscal » est évalué de la manière suivante :

- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'Insee et Eurostat pour étudier les revenus.

1.2 Le cadre administratif et technique du 3^{ème} PLH

1.2.1 Le PLH, un outil stratégique de la politique de l'habitat

1.2.1.1 Le rôle et les objectifs du PLH

Le PLH est établi, pour une durée de 6 ans, sur l'ensemble des communes de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine (CAB).

En tant qu'outil stratégique de la politique locale de l'habitat, il définit « 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 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 » (Article L.302-1 du CCH).

Il indique également les moyens, notamment fonciers, pour y parvenir.

1.2.1.2 Le contexte législatif

Créé par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, le Programme Local de l'Habitat (PLH) répondait à la nécessité d'associer les compétences d'urbanisme, désormais exercées par les communes et leurs groupements, et celles relatives au logement, qui demeuraient sous la responsabilité de l'État.

Au fil des lois successives, le PLH a connu une consolidation progressive de son caractère opérationnel, de sa portée juridique et de son rôle dans l'organisation des rapports entre l'État, les communes et les intercommunalités.

Transformé par la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991 en « outil de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat », le PLH devient une compétence obligatoire des communautés d'agglomération avec la loi du 12 juillet 1999 « relative au renforcement et à la simplification de l'intercommunalité » dite « loi Chevènement ».

Enfin, la loi « Libertés et responsabilités locales » du 13 août 2004, a consacré le rôle du PLH en faisant de cet instrument le préalable à une délégation de la gestion des aides à la pierre de l'État au profit des EPCI à fiscalité propre (communautés d'agglomération, communautés de communes, etc).

La responsabilité des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dans l'élaboration de ce document s'est affirmée au fil du temps, passant d'une simple incitation à l'obligation pour les plus importants d'entre eux après la loi engagement national pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006.

Les dispositions concernant le PLH figurent aux articles L.302-1 à L.302-4-1 et R.302-1 à R.302-13-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

1.2.1.3 L'articulation du PLH avec les documents de planification

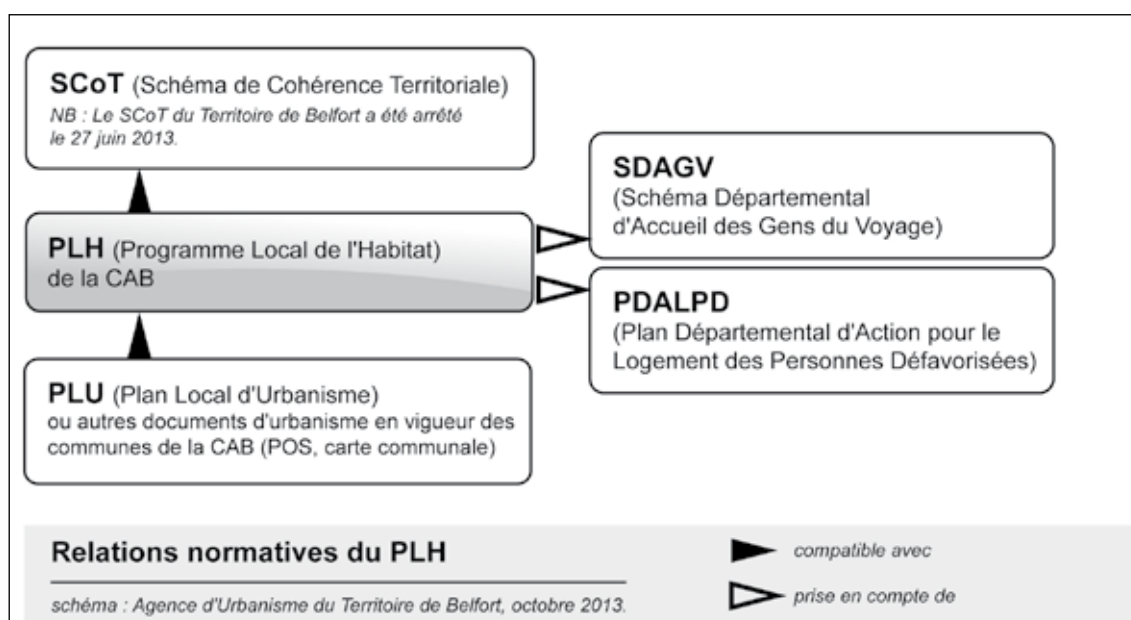
• La place du PLH dans l'ordonnancement juridique

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 13 décembre 2000 a considérablement renforcé l'articulation juridique des documents d'urbanisme et du PLH. Désormais, ce dernier s'insère dans la hiérarchie des documents d'urbanisme, entre le schéma de cohérence territoriale (SCoT) d'une part, et le plan local d'urbanisme (PLU) d'autre part.

Le PLH doit être compatible avec le premier (Article L. 122-1-9 du code de l'urbanisme) et il s'impose au second (Article L. 123-1-9 du même code), qui a l'obligation d'être compatible avec ses dispositions.

Le scénario de planification urbaine proposé par le SCoT du Territoire de Belfort s'appuie sur les centralités du département, et en particulier Belfort, pôle principal qui concentre l'essentiel des services, commerces et emplois.

Ce document offre un cadre de développement aux documents sectoriels comme le PLH. Un de ses objectifs est de créer 650 logements par an dans le département (logements neufs ou reconquis dans le parc existant).



Dès l'approbation du SCoT du Territoire de Belfort, les PLU devront être compatibles¹, dans un délai de 3 ans, avec les objectifs proposés, notamment en matière de développement urbain et d'habitat : au-delà de la hiérarchie des normes d'urbanisme, les PLU doivent également préciser les modalités concrètes permettant d'assurer cette compatibilité. Ils sont aujourd'hui un des instruments de mise en œuvre des politiques de l'habitat. Cela se traduit par l'ouverture à l'urbanisation de surfaces suffisantes mais aussi par l'adoption de règles de densité, de formes urbaines et de règles techniques adaptées qui rendent possible la construction de logements.

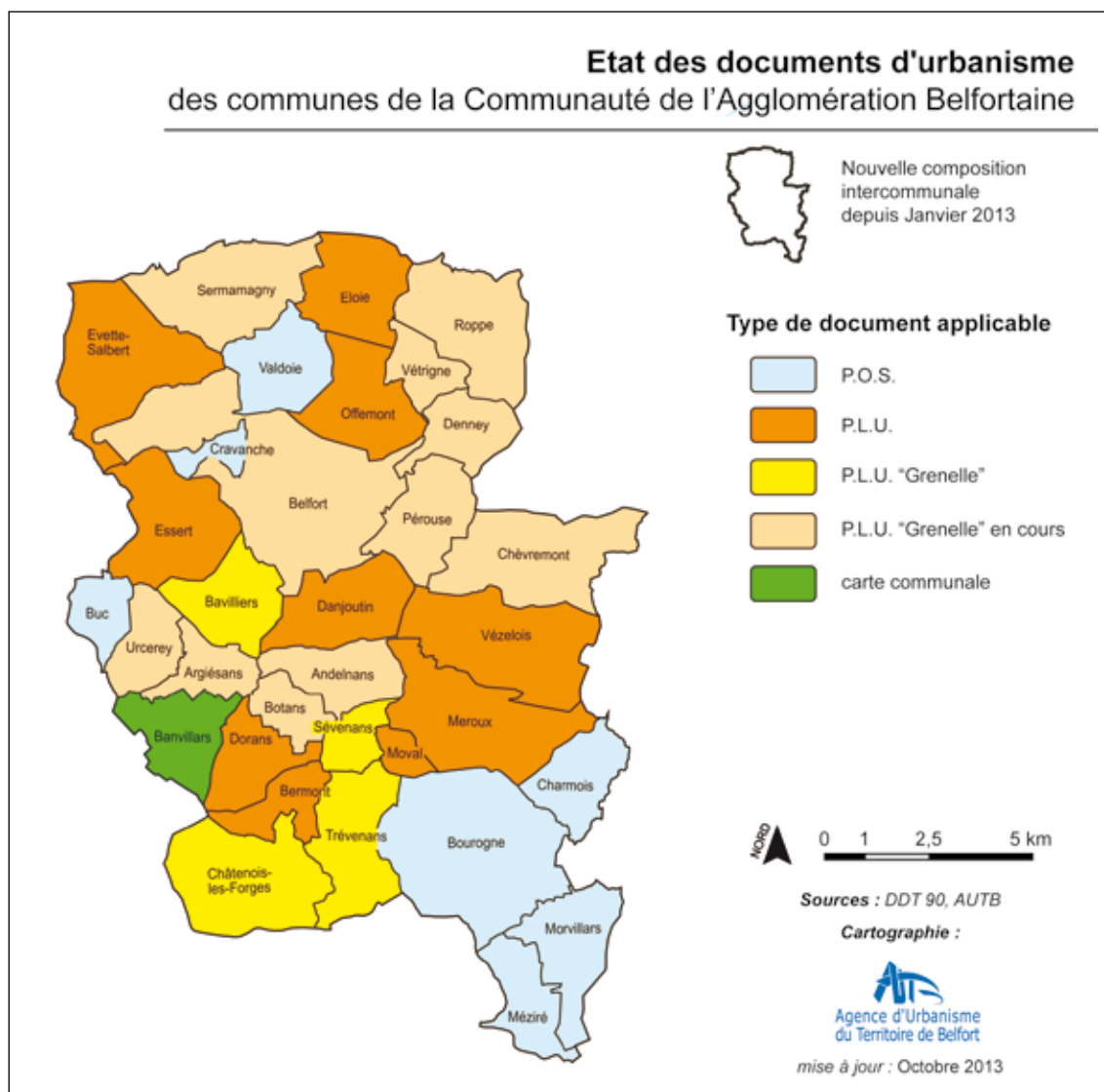
Dans le périmètre de la CAB, les documents d'urbanisme sont encore variés (PLU, PLU « Grenelle », POS, carte communale) mais l'obligation de « grenelliser » les PLU au 31 décembre 2015 (date d'approbation) devrait accélérer l'homogénéisation de ces documents.

¹ Le projet de loi ALUR prévoit de ramener le délai de 3 ans à un an.

À noter que le projet de loi pour l'«Accès au logement et un urbanisme rénové» (ALUR) prévoit de repousser ce délai d'un an au 31 décembre 2016.

Pour information, l'article 62 de ce projet envisage également de rendre caducs les POS, qui n'auront pas été mis en forme de PLU au plus tard le 31 décembre 2015. À compter du 1^{er} janvier 2016, ce sont les règles générales d'urbanisme qui s'appliqueront.

Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015, cette procédure pourra être menée à terme en application des articles L. 123-1 et suivants, dans leur rédaction en vigueur avant la publication de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sous réserve d'être achevée au plus tard trois ans à compter de la publication de cette même loi.



• Le PLH, un élément constitutif du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI)

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant «Engagement National pour l'Environnement» (ENE) a fait du PLU intercommunal (PLUI) un outil central de la planification intercommunale en organisant la cohérence et l'intégration des politiques relatives à l'urbanisme, à l'habitat et aux déplacements. À ce titre, les PLU intercommunaux comportent notamment « des orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) qui tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH).

1.2.2. Le PLH, un outil prospectif et pré-opérationnel

1.2.2.1 Le contenu du PLH

Le programme local de l'habitat se compose de trois documents :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire de la CAB (situation de l'hébergement, analyse des différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, de l'offre d'hébergement, ainsi que l'offre foncière).

Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées ;

- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme ;

- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble de la CAB et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci.

• Le diagnostic (Article R.302-1-1 du CCH)

Le diagnostic comprend :

- **une analyse** de la situation existante et des évolutions en cours en ce qui concerne l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché local de l'habitat, prenant en compte les enjeux liés aux déplacements et aux transports. Elle comprend :

- l'analyse de l'offre, qui porte notamment sur l'offre foncière, sur l'offre publique et privée de logements et d'hébergement, ainsi que sur l'état du parc de logements existant ;

- l'analyse de la demande, comporte une estimation quantitative et qualitative des besoins en logement en tenant compte des évolutions démographiques prévisibles. Elle doit également apprécier les besoins répertoriés dans le cadre du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), les besoins en logements sociaux et en places d'hébergement, y compris les foyers-logements, les besoins liés au logement des étudiants et les besoins propres à certaines catégories de population, en particulier en matière d'accessibilité et de logements adaptés ;

- l'analyse des dysfonctionnements constatés en matière d'équilibre social de l'habitat, et de leurs conséquences ;

- **une évaluation** des résultats et des effets des politiques de l'habitat mises en œuvre dans la CAB au cours des dernières années ou du précédent programme local de l'habitat, qui indique notamment :

- les actions réalisées et les moyens qui ont été mis en œuvre ;

- le bilan des actions réalisées au regard des objectifs et leurs effets sur le marché du logement ;

- **un exposé des conséquences**, en matière d'habitat, des perspectives de développement et d'aménagement telles qu'elles ressortent du Schéma de Cohérence Territoriale.

En absence de schéma de cohérence territoriale, le programme local de l'habitat indique la manière dont il prend en compte l'objectif de mixité sociale dans l'habitat, mentionné à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, sur le territoire couvert par le programme au vu, le cas échéant, de la situation de territoires limitrophes.

• Le document d'orientation (Article R.302-1-2 du CCH)

Le document d'orientation énonce, au vu du diagnostic, les principes et objectifs du programme local de l'habitat et indique notamment :

- les principes retenus pour permettre, dans le respect des objectifs de mixité sociale dans l'habitat, une offre suffisante, diversifiée et équilibrée des différents types de logements sur le territoire de la CAB ;
- les principes retenus pour répondre aux besoins et, notamment, à ceux des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les axes principaux susceptibles de guider les politiques d'attribution des logements locatifs sociaux ;
- les communes et, le cas échéant, secteurs géographiques, et les catégories de logements sur lesquels des interventions publiques sont nécessaires ;
- la politique envisagée en matière de requalification du parc public et privé existant, de lutte contre l'habitat indigne et de renouvellement urbain, en particulier les actions de rénovation urbaine au sens du chapitre II de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003, et les actions de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les principaux axes d'une politique d'adaptation de l'habitat en faveur des personnes âgées et handicapées ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers de logement des jeunes, et notamment des étudiants.

• Le programme d'actions (Article R.302-1-3 du CCH)

Le programme d'actions indique :

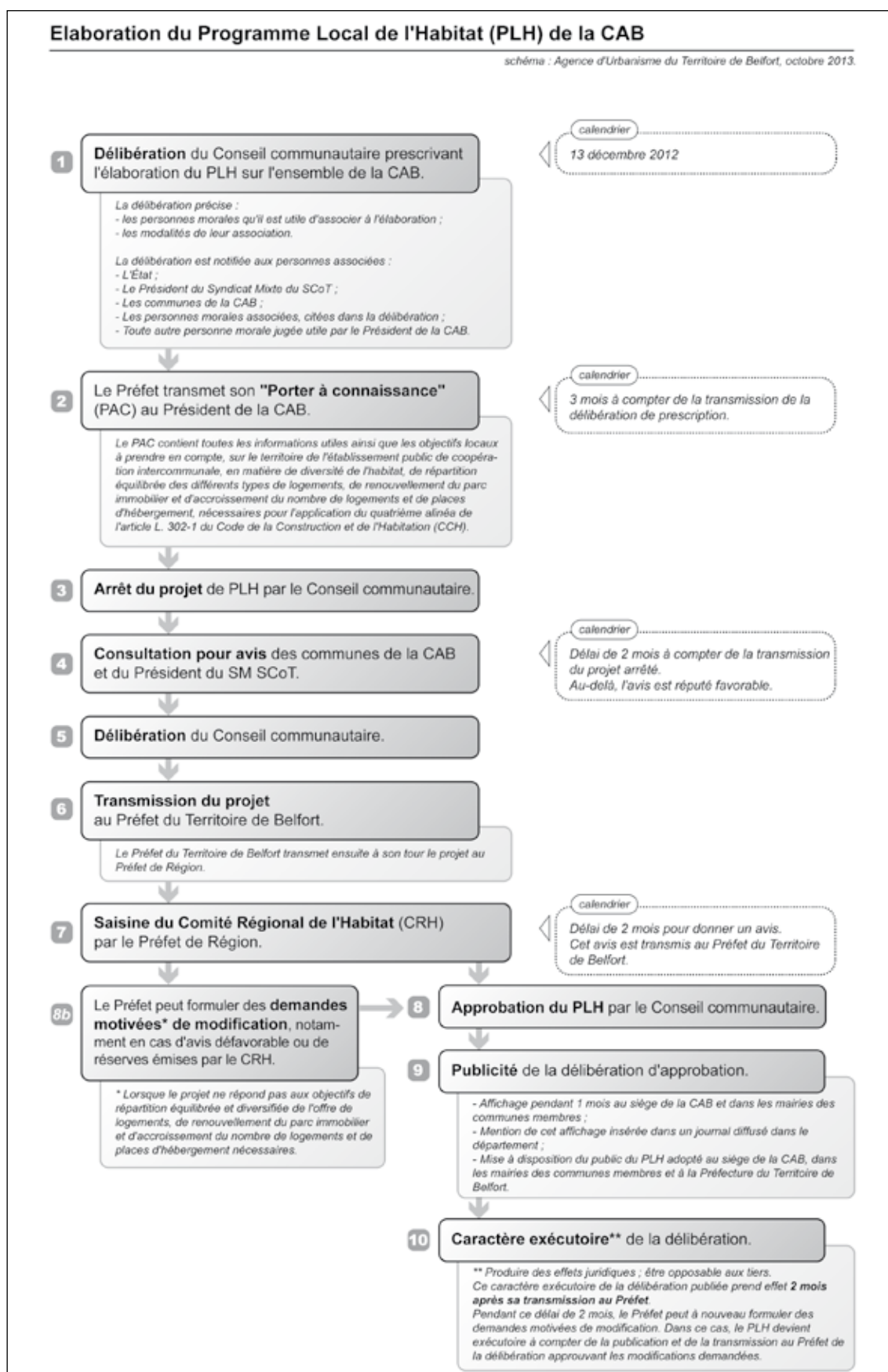
- les modalités de suivi et d'évaluation du programme local de l'habitat et les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat ;
- les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre nouvelle de logement et d'hébergement dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique.

Dans la CAB, où les dispositions de l'article L. 302-5 sont applicables, le PLH précise la répartition prévisionnelle des logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre les objectifs définis à l'article L. 302-8, entre les différentes communes membres ;

- la liste des principales actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant ainsi que, le cas échéant, les dispositifs opérationnels auxquels il est envisagé de recourir, dans chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini au sein du territoire de la CAB ;
- la description des opérations de rénovation urbaine et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés en précisant, pour les opérations de rénovation urbaine, les modalités de reconstitution de l'offre de logement social ;

1.2.2.2 La procédure d'élaboration du PLH

Par délibération en date du 13 décembre 2012, le Conseil communautaire de la CAB a prescrit l'élaboration de son PLH, conformément à l'article L.302-1 du CCH.



1.2.2.3 Le suivi du PLH

Conformément à l'article R.302-13 du CCH, la CAB doit, chaque année, dresser un bilan de réalisation du PLH et décider d'éventuelles adaptations liées à l'évolution de la situation sociale, économique ou démographique.

Ce bilan annuel, ainsi que les délibérations approuvant les éventuelles adaptations, sont transmis aux communes, ainsi qu'au préfet, et sont tenus à la disposition du public.

1.2.3. Le PLH, cadre principal de définition d'une politique locale

Le projet de loi pour l'«Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)», adopté en 1^{ère} lecture par l'Assemblée nationale le 17 septembre 2013, vise à favoriser l'accès de tous à un logement digne et abordable. À ce titre, il prévoit de :

- réguler le marché locatif privé, en réformant en profondeur la loi du 6 juillet 1989 régissant les rapports locatifs, pour instaurer un régime d'encadrement des loyers qui permettra de redonner du pouvoir d'achat aux locataires ;

- sécuriser les rapports locatifs, en instaurant, dès le 1^{er} janvier 2016, un régime de garantie universelle des loyers, qui permettra, en protégeant les bailleurs du parc privé contre les risques d'impayés, de limiter les effets discriminants d'une sélection excessive des locataires. Parallèlement la protection des locataires est renforcée, en améliorant les dispositifs de prévention des expulsions locatives ;

- moderniser le cadre d'exercice des professions immobilières, en réformant la loi du 2 janvier 1970, qui régit les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite loi Hoguet ;

- renforcer les outils de régulation et de gouvernance, qui régissent le secteur de l'hébergement et améliorent les conditions de mise en œuvre du droit au logement opposable.

Les attributions du comité régional de l'habitat (CRH) sont notamment étendues au domaine de l'hébergement, qui devient le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) ;

- développer de nouvelles formes d'accès au logement par l'habitat participatif, en créant un nouveau cadre juridique permettant à des personnes de se réunir autour d'un projet de construction ou d'acquisition de leurs logements.

Le projet définit les sociétés d'habitat participatif et crée deux nouveaux types de sociétés, les coopératives d'habitants et les sociétés d'autopromotion, répondant à cette définition.

Le PLH en tant que document stratégique de programmation et de mise en œuvre des politiques locales de l'habitat, devrait voir son rôle renforcé.

1.2.3.1 Coordonner les acteurs locaux et les politiques sectorielles sur l'habitat

Le PLH permet en premier lieu de partager une analyse commune de la situation locale de l'habitat. Réunir les élus et les professionnels de l'habitat permet d'asseoir une vision commune, de faire un bilan des atouts, des difficultés et des interventions passées.

Il présente également l'intérêt d'organiser le débat local sur les orientations nécessaires de l'action dans le domaine de l'habitat, de mesurer les capacités locales d'intervention, de mettre en place un cadre de concertation et de coordonner les acteurs mobilisés autour de cette question du logement et de l'habitat : l'État, les collectivités locales, les bailleurs, les acteurs privés, les associations...

L'habitat est un domaine complexe qui se spécialise rapidement à la faveur d'acteurs ou de publics particuliers, ouvrant sur autant de procédures et d'actions. Pourtant, ces dernières ont toutes une même préoccupation : proposer un habitat décent, adapté aux besoins et aux capacités économiques des populations vivant sur un territoire. Le Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV), les opérations de réhabilitation en cours (OPAH), les actions de renouvellement urbain dans les quartiers ZUS (ANRU), les actions sociales en faveur de l'accueil ou du maintien dans le logement (FSL) sont autant d'exemples de politiques sectorielles à l'œuvre sur notre territoire, en faveur des populations et de leur habitat.

Il ne s'agit pas de remettre à plat ces politiques, dont les territoires d'intervention sont variables, mais d'intégrer leur rôle et leurs effets à l'échelle de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine et d'apporter un cadre et une cohérence à la politique locale de l'habitat de l'agglomération, en complémentarité de ces politiques sectorielles.

À cela s'ajoutent encore les politiques de développement économique ou de transport en commun, qui peuvent avoir un impact essentiel dans les choix résidentiels des ménages.

1.2.3.2 Cadrer l'exercice de la délégation de compétence des aides à la pierre

Depuis 2007, la Communauté de l'Agglomération Belfortaine a pris la délégation des aides à la pierre, qui est l'un des outils de mise en œuvre du 2^{ème} PLH. Cette délégation fixe les objectifs en logements à réaliser, le montant des engagements à allouer, et permet de décider de l'attribution de ces aides destinées à favoriser l'investissement immobilier.

La CAB est ainsi, sur son territoire, l'interlocutrice privilégiée des acteurs locaux du logement, en particulier les bailleurs sociaux. Cet accord positionne la CAB comme autorité principale pour la définition et la mise en œuvre de sa politique de l'habitat. L'agglomération a pu ainsi harmoniser sa propre participation financière avec celle de l'État.

Longtemps appuyé sur le Plan de Cohésion Social, arrivé aujourd'hui à son terme, le nouveau PLH retrace le cadre d'une nouvelle convention avec l'État. En conclusion, le PLH permet de mutualiser les financements à l'échelle intercommunale, en mobilisant l'ensemble des acteurs et financeurs autour d'une politique de l'habitat commune.

1.2.3.3. L'articulation avec les documents spécifiques locaux

Le PLH doit proposer une articulation de l'ensemble des politiques sectorielles de l'habitat. Aussi, la connaissance des besoins spécifiques et les orientations prises pour y répondre sont essentielles.

Le PLH de la CAB doit ainsi prendre en compte deux documents présents dans le Territoire de Belfort : le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) et le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV).

• Le plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes défavorisées (PDALPD 2012-2016)

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion prévoit que le Plan Départemental d'Accueil, d'Hébergement et d'Insertion (PDAHI) soit inclus dans le PDALPD, pour une mise en œuvre du droit au logement à l'échelle du département. Le Territoire de Belfort a fait le choix de conserver les deux démarches, mais avec une seule instance de gouvernance pour un suivi plus efficace et pertinent.

Le nouveau PDALPD approuvé le 28 Janvier 2013 par l'État et le Conseil Général du Territoire de Belfort privilégie les objectifs suivants :

- renforcer la prévention des expulsions ;
- étudier toutes les situations d'impayés de charges locatives et d'augmentation exponentielle des dépenses énergétiques ;
- renforcer la fonction d'animation et de communication du plan auprès de tous les acteurs locaux.

L'objectif essentiel demeure toutefois l'accès et le maintien des personnes ou des ménages concernés dans un logement adapté à leurs besoins et à leurs ressources.

Dans un contexte économique difficile, le PDALPD a fait le constat d'un accroissement de certains indicateurs clés de la précarité dans le logement :

- une augmentation récente des aides attribuées dans le cadre du FSL, avec 2 715 bénéficiaires en 2011 et 62 % d'entre eux résidant à Belfort. Une dépense en croissance de 5 % par rapport à 2010 ;
- un accroissement du nombre de ménages en situation d'expulsion locative, avec 511 ménages menacés d'expulsion dans le département et un accroissement de 8,4 % entre 2010 et 2011.

Les auteurs du bilan du précédent PDALPD ont d'ailleurs relevé certains impacts des évolutions sociodémographiques sur la production de logements adaptés aux besoins et aux ressources, en particulier des personnes âgées isolées, des jeunes aux revenus précaires, des familles séparées, pour le parent qui a la garde des enfants, ou pour celui qui doit les accueillir régulièrement.

Le nouveau Plan a ainsi défini des actions en faveur de l'habitat des personnes défavorisées, et notamment certaines qui favorisent la cohérence des actions sur l'habitat à l'échelle de l'agglomération :

- la nécessité de renforcer la connaissance des besoins des publics du plan ;
- le besoin d'un guide des dispositifs de l'accompagnement social lié au logement ;

- développer l'offre de logements adaptés à la diversité des besoins des publics du plan ;
- continuer la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
- développer l'offre de logements accompagnés pour les personnes en grande difficulté sociale ou de santé ;
- lancer une réflexion sur la mise en place d'un dispositif d'intermédiation locative et de bail glissant.

• Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGDV 2013-2018)

Ce nouveau schéma a été élaboré conjointement par le Département et l'État, en collaboration avec les EPCI du département et les associations de gens du voyage.

Trois axes principaux structurent les orientations. Ils sont issus des propositions validées lors de la commission départementale consultative des gens du voyage du 9 décembre 2011 :

- la pérennisation de l'aire de grand passage de Fontaine ;
- le développement de l'habitat adapté pour les gens du voyage en cours de sédentarisation ;
- l'accompagnement socio-éducatif.

L'objectif du présent schéma est également de mieux connaître les situations de sédentarisation dans le département du Territoire de Belfort, en vue de travailler sur des projets d'habitat et d'accompagner la création de projets d'habitat adapté et de terrains familiaux, en lien avec les politiques locales d'aménagement et d'habitat, PLH et PLU, des communes et EPCI concernés.

2- Bilan du PLH 2008-2013

Préambule : un volontarisme politique croissant pour l'habitat

Le second PLH a clairement défini la stratégie adoptée et exprime la forte volonté de la collectivité d'agir sur ce domaine : ce programme constitue l'écrin de la politique de l'habitat de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine. Cette politique s'appuie sur trois outils essentiels :

- le Programme Local de Rénovation Urbaine (147 millions d'euros investis sur la durée de la convention) ;
- l'exercice de la délégation des aides à la pierre, pour le financement de la construction de logements sociaux et l'amélioration de l'habitat privé, notamment avec l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui fait suite au Programme d'Intérêt Général (PIG) de 2007 à 2011 ;
- le déploiement de fonds propres de la CAB pour la mise en œuvre du programme d'action 2008 – 2013 (5,45 millions d'euros).

La réalisation en 2011 du bilan triennal du PLH a conduit la CAB à recentrer son intervention en 2012 autour de cinq thématiques expérimentales plutôt orientées autour de la valorisation du parc de logements existants :

- la réhabilitation du parc locatif social ;
- la réhabilitation du parc privé ancien ;
- le soutien à l'accession à la propriété ;
- l'attractivité résidentielle de l'agglomération ;
- de l'observation à l'expertise.

Cet ajustement permanent de la politique de l'habitat permet à l'agglomération d'adapter son intervention aux contextes socio-économiques toujours renouvelés.

2.1 Les différentes évolutions du deuxième PLH

• Le PLH adopté en 2008 : une politique définie en pleine période de croissance immobilière et de diffusion du logement social

Adopté début 2008 dans un contexte immobilier favorable, le deuxième PLH se fait l'écho d'une production importante de logements sociaux et de financements correspondants de l'État.

Mais le PLH 2008–2013 coïncide avec une évolution inédite de la conjoncture économique et immobilière dès 2009. Après avoir connu une embellie du marché depuis le début des années 2000, le renversement de la conjoncture et la chute vertigineuse de la production de logement ont considérablement modifié le contexte d'exercice d'une politique de l'habitat, en particulier dans l'exercice de la convention de délégation des aides à la pierre. À partir de 2010, la dotation de l'État diminue de près de moitié, passant de 1,6 million d'euros en 2009 à 881 000 € en 2011. Cette baisse est particulièrement marquée pour les aides au logement social public.

• La territorialisation des objectifs (2010), une obligation légale de la loi Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion

Confrontée à cette situation et aux exigences de la loi MoLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion), la Communauté de l'Agglomération Belfortaine a très rapidement réorienté les objectifs de sa politique locale de l'habitat dès 2010 en actualisant :

- les objectifs quantitatifs (pour succéder à ceux fixés en 2007 et qui étaient une déclinaison locale des objectifs nationaux du Plan de Cohésion Sociale) ;
- la territorialisation de ces nouveaux objectifs (application des nouvelles exigences de la loi MoLLE qui visent à renforcer la portée opérationnelle du PLH et le placent au cœur des dispositifs des politiques de l'habitat) ;
- l'application du supplément de loyer de solidarité (SLS, dispositif réactivé par la loi MoLLE).

• Objectifs initiaux à l'engagement du PLH en 2008

Objectifs initiaux 2008

	rythme annuel		dont logement social hors ANRU		
	volumes	répartition proposée	volumes	répartition	part dans la const neuve
CAB	475	100 %	156	100 %	33 %
Belfort	185	39 %	75	48 %	40 %
Secteur Nord	204	43 %	61	39 %	30 %
dont Valdoie	38	8 %	25	16 %	66 %
Secteur Sud	86	18 %	20	13 %	23 %
dont acquisitions améliorations : 30					

Source : PLH 2008-2013

En cohérence avec La loi MoLLE qui impose au PLH une territorialisation «par commune», la répartition des objectifs de la CAB a été déclinée de la façon suivante :

- Ville Centre : Belfort (hors ZUS) ;
- ZUS (Belfort-Offemont) ;
- Première couronne : Offemont (hors ZUS), Valdoie, Cravanche, Essert, Bavilliers, Danjoutin ;
- Zone péri-urbaine nord : Andelnans, Argiésans, Chèvremont, Denney, Éloie, Évette-Salbert, Perouse, Roppe, Sermamagny, Vétrigne, Vézelois ;
- Zone péri-urbaine sud : Bermont, Botans, Bourogne, Charmois, Châtenois-les-Forges, Dorans, Meroux, Méziré, Morvillars, Moval, Sévenans, Trévenans.

• Objectifs révisés en 2010

Objectifs révisés 2010

	rythme annuel		dont logt social hors ANRU		
	volumes	répartition proposée	volumes	répartition	part dans la construction neuve
CAB	430	100 %	135	100 %	31 %
Belfort hors ZUS	167	39 %	72	53 %	43 %
ZUS (Belfort-Offemont)	45	10 %	15	11 %	33 %
1 ^{ère} couronne	96	22 %	26	19 %	27 %
2 ^{ème} couronne (Nord)	56	13 %	11	8 %	20 %
2 ^{ème} couronne (Sud)	66	15 %	11	8 %	17 %

Source : PLH 2008-2013

Malgré la forte diminution des apports financiers de l'État, la CAB a décidé fin 2010 de conserver la délégation des aides à la pierre, et intervient au cœur de la politique locale de l'habitat. En étant l'interface entre le bailleur et l'État, la CAB prend position en tant que chef de file sur la territorialisation et la qualité de la programmation de logements.

• L'affirmation des quatre piliers de l'action pour l'habitat, le renforcement du rôle de l'agglomération sur cette thématique

L'engagement de l'agglomération dans sa politique de l'habitat repose dès lors sur quatre piliers fondamentaux :

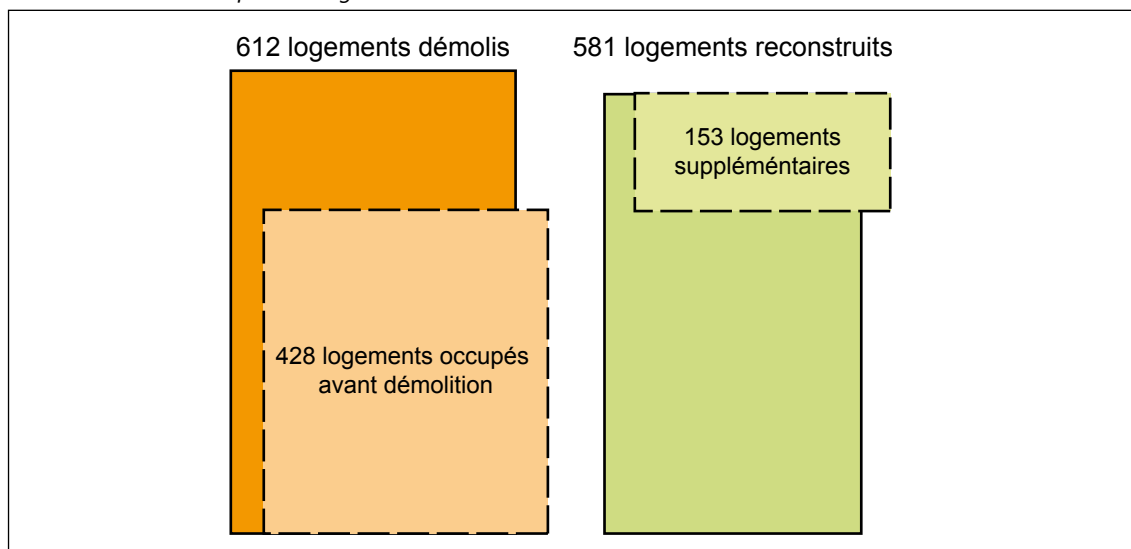
- les actions spécifiques de restructuration des quartiers d'habitat social dans le cadre du PLRU ;
- les aides à la pierre déléguées par l'État à la CAB pour le parc public et le parc privé ;
- les fonds propres de la collectivité investis dans ces parcs de logements ;
- le développement et la consolidation d'un réseau local des acteurs de l'habitat.

C'est sur cette base qu'a pu être construite l'actualisation des actions du PLH en 2012.

Les objectifs du PLRU, même s'ils constituent une partie importante de la politique locale de l'habitat, sont à intégrer et à prendre en compte globalement avec les autres dispositifs de la production de logement. Des précisions sur le bilan sont apportées au chapitre suivant. Mais quelques éléments peuvent déjà préciser le rôle essentiel de ce programme dans l'équilibre de production de logements :

Ainsi, 581 logements ont été réalisés en renouvellement de 612 logements démolis. Cependant, seuls 428 logements étaient occupés sur l'ensemble du parc voué à démolition, une certaine désaffectation des tours et des barres ayant engendré des difficultés de relocation de ces logements. On peut ainsi considérer que 153 logements supplémentaires ont été créés dans le cadre de cette opération.

Le renouvellement du parc de logements sociaux



Source : CAB - DHRU

• L'actualisation du programme d'actions (2012), la nécessité de réorienter les actions du PLH vers le parc ancien.

Après validation d'un bilan triennal en 2011, le conseil communautaire a voté le principe d'une actualisation du programme d'actions effectuant un recentrage vers des actions prioritaires pour l'agglomération belfortaine. Les évolutions du contexte local encourageant cette actualisation :

- la situation de crise économique ;
- une fragilisation sociale ;
- le ralentissement marqué de la production immobilière ;
- la diminution des aides de l'État, et le recentrage de l'Anah en direction des propriétaires occupants ;
- la sortie de convention du Programme Local de Rénovation Urbaine ;
- l'étude de repérage des copropriétés en difficulté.

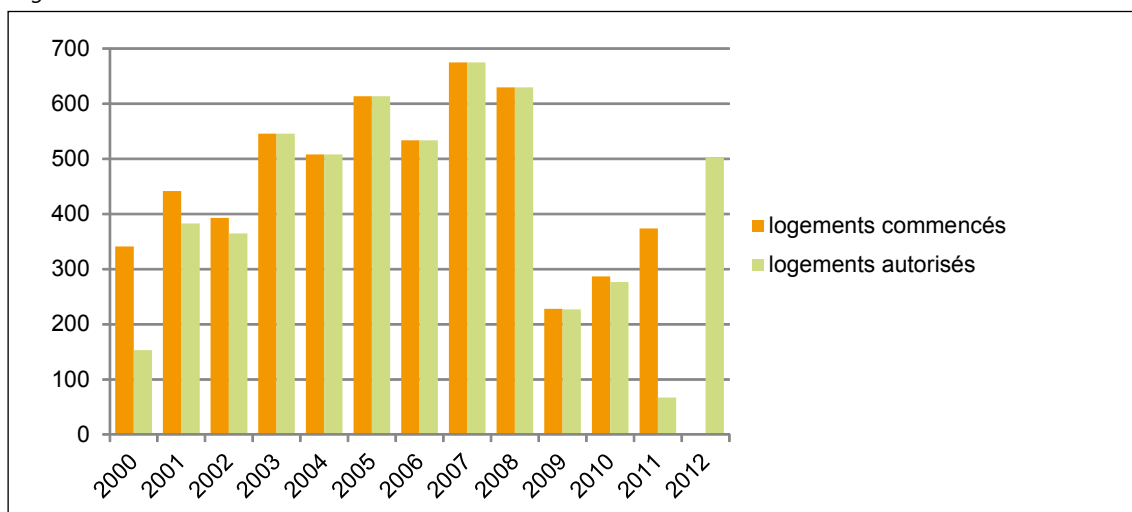
Aussi, les orientations du programme d'actions validées au conseil communautaire du 29 mars 2012 sont recentrées vers la réhabilitation du parc ancien (social ou privé), le soutien à l'accession à la propriété dans le parc ancien ou neuf, l'attractivité de l'agglomération, l'amélioration de la connaissance et de l'anticipation. Un règlement d'attribution des aides complète ce nouveau programme.

2.2 Un bilan affecté par la crise et les évolutions du domaine de l'habitat au plan national

En 2009, la production de logements a régressé à un niveau inférieur à celui de 2000 et reste encore difficile. Ce bouleversement est indépendant de l'évolution des besoins théoriques en logements, liés principalement à la diminution de la taille des ménages. Il est surtout le résultat de conditions financières et fiscales en apparence favorables, mais, dans les faits, stoppées par les ressources incertaines des ménages et la difficulté d'obtenir des crédits (rétention du secteur bancaire). La crise économique et les incertitudes sur l'emploi freinent les volontés de changement de logement des ménages.

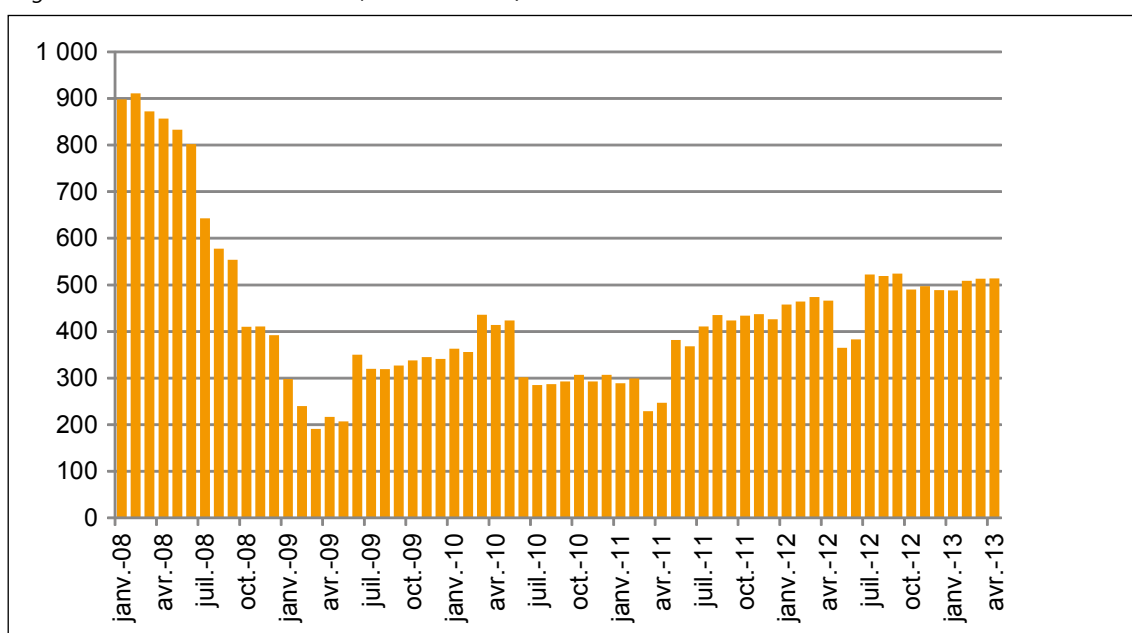
La reprise observée pour les autorisations à bâtir en 2012 est avant tout le fait de logements individuels en 1^{ère} couronne de l'agglomération, produits immobiliers essentiellement tournés vers les ménages les plus aisés.

Logements commencés et autorisés entre 2000 et 2012 dans la CAB



Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2 2013

Logements autorisés dans la CAB (cumul 12 mois)

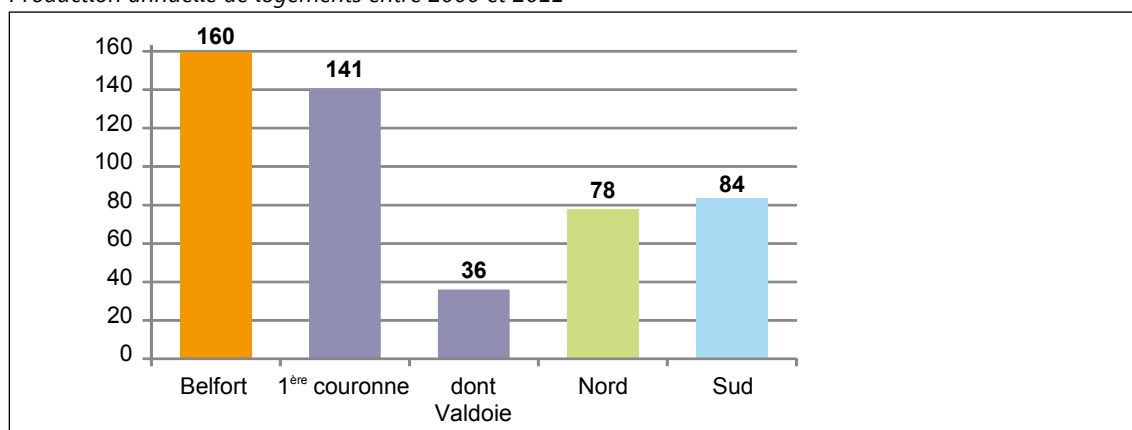


Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2 2013

Sur une longue période (2000–2011), la production dépasse les 430 logements prévus (464 par an en moyenne). Mais sur la période du PLH (données disponibles sur 2008–2011), la moyenne annuelle de production de logements redescend à 380.

La répartition territoriale de cette production est marquée par un dépassement des objectifs sur les 1^{ère} et 2^{ème} couronnes de l'agglomération. À Belfort, en prenant en compte la production de logements dans la ZUS des Résidences, les objectifs sont globalement atteints. À partir de 2009, la production de collectifs a chuté à Belfort ; la production individuelle s'est mieux maintenue en dehors de la ville centre.

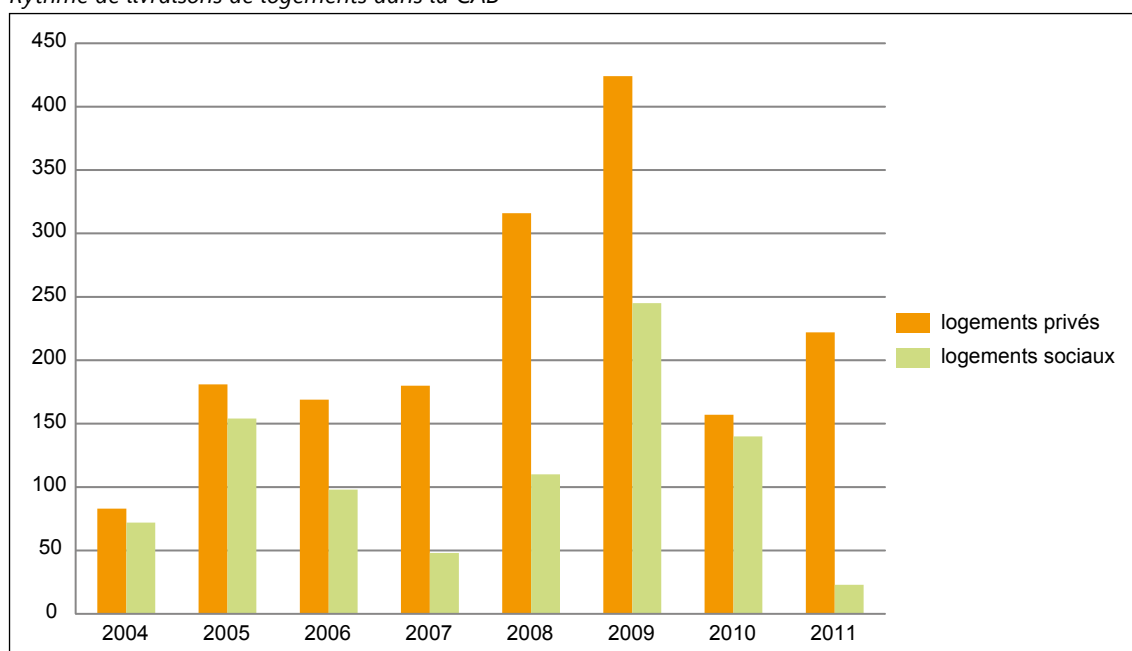
Production annuelle de logements entre 2000 et 2011



Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2 2013

La production de logements recense ici les dépôts de permis de construire. Un décalage de deux ans environ peut être observé entre cette « programmation » et la mise en service effective des logements. L'observation des livraisons de logements révèle la forte irrégularité de cette production et la difficile maîtrise des concurrences exprimées sur le marché : ainsi, en 2009, la conjonction de prévisions favorables dans la première moitié des années 2000, a mis sur le marché une masse importante de logements en même temps, au début de la crise et du ralentissement des capacités de mouvement résidentiel des ménages.

Rythme de livraisons de logements dans la CAB



Source : DREAL Franche-Comté - Sit@del2 2013

• Pour le parc public

La mise en œuvre du PLH a permis la réalisation de 417 logements sociaux, dont les deux tiers en acquisition amélioration et, dans le cadre du PLRU, la reconstitution d'une offre de 581 logements et la réhabilitation de près de 2 000 logements.

Logements financés

	Acquisition amélioration			Construction neuve			Réhabilitation
	PLAI	PLUS	PLS	PLAI	PLUS	PLS	Palulos
2008	26	23	18	0	19	20	58
2009	21	62	4	17	9	8	36
2010	9	42	0	17	21	0	0
2011	6	2	0	8	14	0	0
2012	21	13	0	6	10	2	0
2013	1	14	0	1	3	0	0
total 2008-2013	84	156	22	49	76	30	94
	262			155			
	417						

Source : CAB - DHRU

• Pour le parc privé

La mise en œuvre du PLH a contribué à la réhabilitation de 368 logements privés, dont plus de la moitié (59 %) de logements en propriété occupante.

Logements financés

	Propriétaires bailleurs		Propriétaires occupants			
	LHI/très dégradé	autres	LHI/très dégradé	énergie	autonomie	autres
2008	3	42	1		24	16
2009	0	21	1		32	9
2010	1	40	0	7	18	16
2011	16	10	0	2	16	19
2012	14	5	1	15	19	20
2013						
total 2008-2013	34	118	3	24	109	80
	152		216			
	368					

Source : CAB - DHRU

Au total, 871 logements ont été réalisés ou remis à niveau dans le cadre du PLH (hors ANRU) et permis ainsi d'accroître la qualité et la diversité de l'offre en logement dans l'agglomération.

• La programmation territorialisée

La diversification et la diffusion d'une offre locative sociale à Belfort et dans l'agglomération est un objectif aujourd'hui atteint. Le PLH, et en particulier le PLRU, a permis notamment de répondre aux objectifs de la loi SRU à Valdoie, unique commune de l'agglomération qui était en deçà du seuil des 20 % de logements sociaux.

Le décret du 24 juillet 2013, qui renforce notamment les dispositions de la loi SRU pour relever l'objectif de logement social de 20 à 25 % pour les communes de plus de 3 500 habitants situées dans des agglomérations de plus de 50 000 habitants, précise que les communes concernées de l'agglomération belfortaine, comme d'autres agglomérations satisfaisant leurs besoins en logements, restent à un objectif de 20 %.

Programmation territorialisée 2008-2013

	PLUS	PLAI	PLS	Total
Ville centre	91	80	24	195
<i>Moyenne annuelle</i>				33
Secteur Nord	77	28	20	125
dont 1ère couronne	65	21	20	106
<i>Moyenne annuelle</i>				21
Secteur Sud	18	12		30
<i>Moyenne annuelle</i>				5
Total 2008 - 2013	186	120	44	350
<i>Moyenne annuelle</i>				58

Source : CAB - DHRU

2.3 Bilan des outils de mise en œuvre du PLH

2.3.1 Le PLRU Belfort – Offemont, l'outil majeur de l'action publique en faveur de l'habitat

Le Programme Local de Rénovation Urbaine a sensiblement modifié le paysage des quartiers concernés (Glacis du Château et Résidences à Belfort, Arsot à Offemont) au cours de la période 2006 à 2012. Outre la dédensification des quartiers, un ensemble d'actions cohérentes concernant à la fois l'espace physique et l'espace social des quartiers a été mené.

Fin 2013, le PLRU représente un ensemble d'opérations conséquent :

- 144 opérations engagées ou réalisées, dont :
 - 101 relatives aux opérations sur le logement social ;
 - 43 relatives aux opérations hors logement social ;
- 612 démolitions réalisées sur 612 ;
- 548 logements sociaux livrés et 33 engagés sur 581 ;
- 1 824 réhabilitations de logements terminées sur 1 892 ;
- 81 résidentialisations achevées sur 81 ;
- 21 opérations d'aménagement réalisées ou engagées sur 21 ;
- 7 opérations de rénovation d'équipements publics ou commerciaux achevées ou engagées sur 7.

• Démolitions : la création d'espaces de reconquête des quartiers

Comme envisagé lors de la convention ANRU, la règle du « un pour un » (un logement reconstruit pour un logement démoli) a été quasiment respectée. Ainsi 581 logements ont été renouvelés pour 612 démolis :

- 328 sur le quartier des Résidences (12,5 % du parc social de ce quartier) ;
- 170 sur le quartier de l'Arsot (48,4 %) ;
- 114 sur le quartier des Glacis du Château (10.2 %).

L'effort de transformation du quartier est réel, même si la proportion de renouvellement du parc peut paraître faible pour certains quartiers. Les ensembles démolis formaient des masses bâties groupées, obturant des perspectives ou formant des densités importantes, marquées par une vacance progressive. Ces démolitions ont ainsi ouvert le champ de recompositions urbaines majeures pour ces quartiers.

Les démolitions

Programmées	Réalisées	Taux de réalisation
612	612	100 %

Source : CAB - DHRU

• Reconstructions et réhabilitations : renouvellement et amélioration du parc social

La répartition des programmes de reconstruction a été réalisée comme suit :

- 234 PLUS-CD ;
- 301 PLUS ;
- 46 PLAI.

Le programme local de rénovation urbaine de Belfort-Offemont a permis la construction de 581 logements sociaux :

- 174 logements dans les ZUS (30 %) ;
- 407 logements hors sites et hors ZUS (70 %) ;

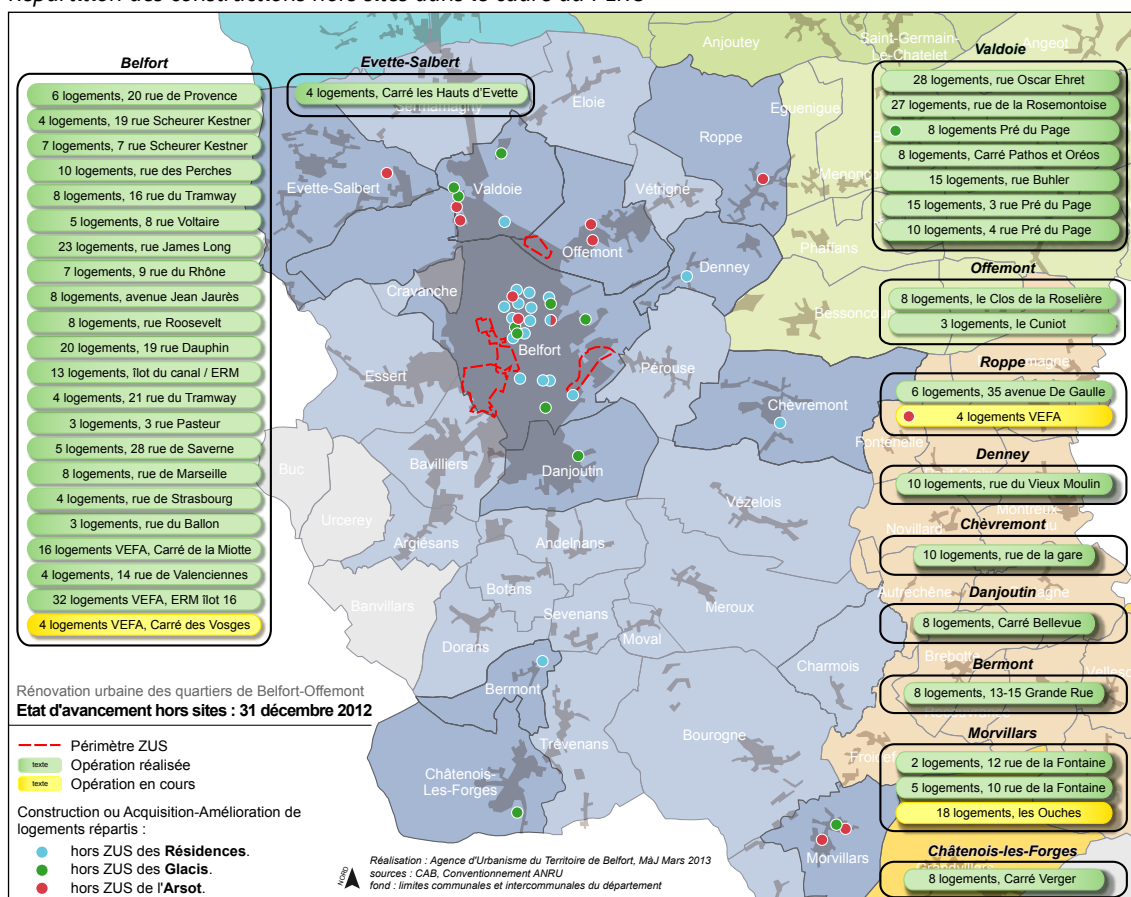
et des réhabilitations portant sur près de 2 000 logements.

• Les reconstructions de logements sociaux hors ZUS

Le programme de rénovation urbaine a été l'occasion d'un renouvellement important et d'une réelle diversification du parc social. La reconstitution de l'offre a permis une diffusion de logements sociaux sur l'ensemble de la ville de Belfort et notamment dans le centre-ville de Belfort.

La reconstitution de l'offre hors sites a également permis une réelle plus-value qualitative, puisque les logements sociaux en grands ensembles démolis ont été remplacés par des petits immeubles de centre-ville (65 logements sociaux en acquisition amélioration dans des petits immeubles). Les ventes en état futur d'achèvement (VEFA) de duplex-jardin d'un promoteur privé (52 logements à Belfort) ont permis d'offrir une nouvelle gamme de logements très prisés au sein du parc social.

Répartition des constructions hors sites dans le cadre du PLRU



• Les reconstructions de logements sociaux dans les ZUS

Le Programme Local de Rénovation Urbaine a aussi permis le renouvellement de l'offre locative sociale dans les quartiers en rénovation urbaine. Les démolitions de barres et de tours ont été compensées par des reconstructions de logements sociaux en petits collectifs, comme les reconstructions du quartier des Résidences (îlot Kennedy et cône sud du Fort Hatry) et dans le quartier de l'Arsot à Offemont, avec 174 logements sociaux en petits collectifs et en pavillons :



Pavillons de la Foncière Logement - secteur Baudin

- 108 logements sociaux en petits collectifs dans le quartier des Résidences ;
- 48 logements sociaux en petits collectifs dans le quartier de l'Arsot ;
- 18 pavillons dans le quartier de l'Arsot.

• La réhabilitation du parc existant

Le parc de logements sociaux conservé a fait l'objet de réhabilitations. Dans le cadre de l'ANRU, près de 2 000 logements ont été réhabilités à Belfort et Offemont.

Le parc de logements sociaux a également fait l'objet de réhabilitations que l'on peut classer en quatre niveaux qualitatifs :

- rénovation des ascenseurs ;
- rénovation des communs ;
- travaux de base relatifs au confort des logements (pièces d'eau, cuisine, réseaux) ;
- travaux élaborés de réhabilitation de niveau BBC ou équivalent.

• Les aspects qualitatifs du projet : au-delà du logement, la requalification d'un habitat

- Espaces publics

Le projet a été l'objet d'une recomposition importante des espaces publics dans l'ensemble des quartiers concernés. Aux Résidences, la reconquête la plus importante concerne l'espace Baudin, libéré par la démolition des bâtiments de la rue de Bruxelles, offrant ainsi l'opportunité d'une ouverture de l'espace central préexistant et la composition d'un lieu nouveau, dans la continuité de l'axe Est-Ouest de la ville. Aux Glacis, la démolition des deux tours de la rue Parant, situées au cœur du quartier, a également permis la recomposition des espaces publics parallèlement à la création d'une dorsale de déplacement doux Nord-Sud, irrigant le quartier de la crèche réhabilitée jusqu'au nouveau centre commercial.

La mixité sociale obtenue par la diversification de l'habitat a été enrichie d'une mixité fonctionnelle par ces actions sur les espaces publics et les équipements.



*L'espace Baudin avant sa recomposition urbaine
DHRU - CAB*



L'espace Baudin aujourd'hui - DHRU CAB

- Équipements

Ce projet ne s'est pas limité à des opérations d'habitat et à la réalisation d'espaces publics. Différentes institutions ont adapté leur intervention dans ces quartiers par l'installation de services et d'équipements complémentaires : ainsi, Territoire Habitat a implanté une agence décentralisée aux Résidences, permettant de faciliter la relation bailleur-locataire. Le centre commercial des Glacis a été recréé de part et d'autre de l'Avenue de la Laurencie, offrant une meilleure lisibilité de l'offre et un nouvel aspect à la rue. D'autres équipements ont permis d'apporter une diversité d'activités dans ces quartiers, tels que la nouvelle pharmacie des Résidences ou les professions médicales installées dans des bâtiments d'habitation. Un pôle de santé pluridisciplinaire est également en cours d'achèvement dans le quartier des Résidences. Autant d'exemples montrant l'éventail des équipements qui ont vu le jour dans ces quartiers dans le cadre de ce projet.



• Les conventions et chartes annexes : un accompagnement riche pour la réussite du projet

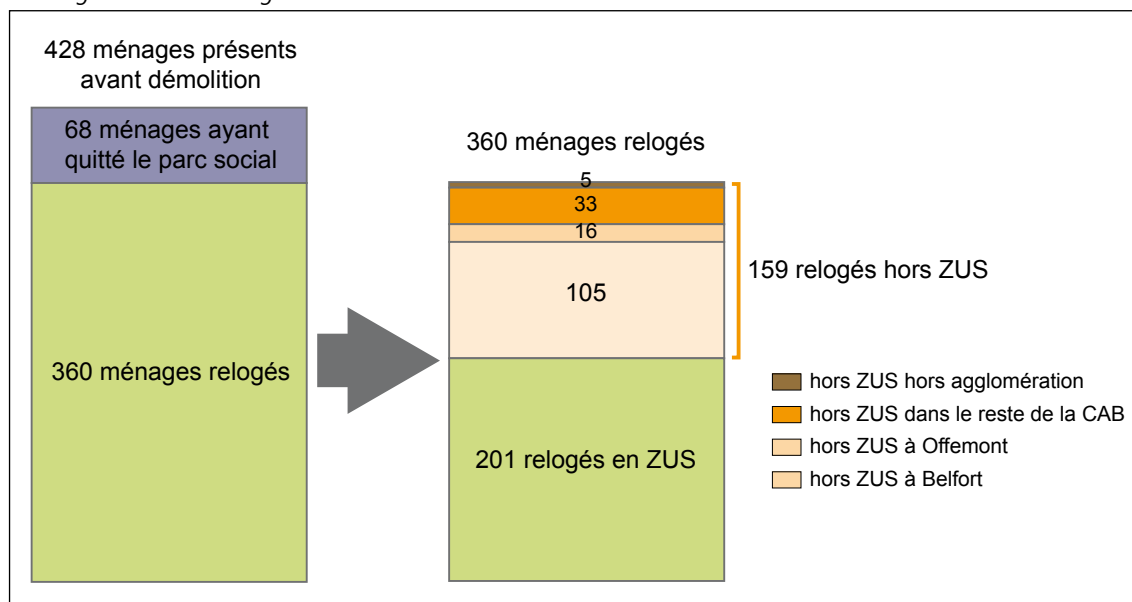
- Relogement (Charte relogement : 21 mars 2008)

Dès l'engagement du projet, un plan de relogement a été défini pour l'ensemble des opérations de démolition envisagées. Une commission partenariale animée et pilotée par la CAB a été chargée d'organiser et de mettre en œuvre le dispositif adopté. Deux à trois propositions de relogement ont été faites aux familles concernées, en tenant compte des typologies demandées et des niveaux de loyers de l'offre disponible dans l'agglomération.

Les démarches de relogement ont été engagées dès 2003 et ont concerné au total 428 familles (pour 612 logements à démolir). 68 familles ont quitté le parc social et 360 ont été relogées dans le parc social.

Plus de la moitié des ménages (56 %) ont été relogés en ZUS dans les logements conservés, dont nombreux ont été réhabilités. 34 % des ménages ont été relogés hors ZUS à Belfort ou Offemont. Les 10 % restants ont trouvé un nouveau logement dans l'agglomération ou en dehors de celle-ci pour quelques-uns.

Le relogement des ménages



Source : CAB - DHRU

En considérant la vacance initiale des quartiers ZUS (184 logements), le parc de logements démolis (612 logements), et l'offre reconstruite (581 logements), on peut considérer que l'offre sociale a été renforcée de 153 logements.

- Insertion (Charte d'insertion 6 mars 2008)

Un dispositif d'insertion a été mis en œuvre pour intervenir sur tous les chantiers de l'ensemble des quartiers concernés, dans le cadre du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE). Au total, 333 personnes ont pu bénéficier de ce dispositif. Elles ont participé essentiellement aux travaux de production de logements, de réhabilitation et d'aménagement des espaces publics. Plus de 75 000 heures de travail ont ainsi été effectuées par ce biais, soit 126% de l'objectif fixé par la charte d'insertion.

Une clause réservant des heures à l'insertion est désormais inscrite dans tous les marchés (ANRU et droit commun) des maîtres d'ouvrage publics.

- Gestion Urbaine de Proximité (Conventions GUP : 26 octobre 2007 pour Belfort et 8 février 2008 pour Offemont)

Cette action visait à rapprocher les différentes institutions des habitants, autour de quatre objectifs généraux :

- améliorer la qualité des services urbains et sociaux ;
- améliorer la tranquillité publique et la sécurité ;
- responsabiliser et impliquer les locataires et les habitants dans la GUP et conforter le lien social ;
- mettre en place un dispositif de pilotage.

Chaque objectif général a été décliné en plusieurs objectifs opérationnels qui ont permis d'adapter les interventions des institutions aux spécificités des quartiers, d'améliorer la gestion et l'entretien des espaces extérieurs et du patrimoine bâti, d'améliorer le fonctionnement des dispositifs de prévention et de sécurité, de renforcer enfin l'information et la concertation du public sur les projets urbains et d'améliorer les relations locataires / bailleurs.

- Rétrocession à la Foncière Logement

Dans le cadre de sa mission de diversification du logement dans les quartiers ANRU, la Foncière Logement a bénéficié de terrains acquis par la Ville pour réaliser des pavillons mis en location en loyers libres, permettant d'accueillir une population principalement issue de classes moyennes (salariés) et extérieure au quartier. Cette opération, située au cœur du quartier des Résidences, a permis la réalisation de 6 bandes de 5 maisons individuelles à l'aide de l'aménageur foncier AFON (Groupe MOYSE). Cet ensemble immobilier, composé de logements T3 à T5, bénéficie de jardins privatifs et offre une typologie d'habitat nouvelle dans le quartier.

- La qualité du projet mis en exergue par l'ANRU

Au-delà du bilan physique du PLRU, c'est la qualité du projet, l'engagement des collectivités et la qualité du portage politique qui ont été soulignés par l'ANRU. Les dispositifs d'accompagnement du projet ont favorisé sa mise en œuvre et la bonne coordination des acteurs sur toute la durée du PLRU.

Dans le cadre de la sortie de convention, un document réglementaire qui est un bilan des engagements a été élaboré par la CAB en décembre 2012, reprenant les 41 actions. Chaque action est déclinée en fiche, et décrit de manière opérationnelle les engagements contractualisés à partir des thématiques suivantes :

- la reconstitution de l'offre de logement ;
- la qualité du relogement ;
- l'insertion ;
- la gestion urbaine de proximité ;
- les contreparties à l'Association Foncière Logement.

• La poursuite du projet de rénovation urbaine, une forte ambition de la collectivité

Parallèlement à la réalisation des objectifs de la convention de rénovation urbaine 2006-2010, la Communauté de l'Agglomération Belfortaine et la Ville de Belfort ont anticipé la fin du premier programme ANRU et préparé la poursuite de la dynamique de renouvellement urbain grâce à deux études urbaines :

- l'étude du secteur Parant dans le quartier des Glacis du Château (engagée en 2010) dont les fondements sont la démolition de la barre du 16-34 rue Parant, la recomposition des voies et la réurbanisation du quartier en introduisant une mixité des statuts d'occupation ;
- l'étude du secteur Dorey dans le quartier des Résidences (engagée en 2011), dont l'objectif est de proposer un projet urbain sur le secteur des tours : après démolition de quatre tours de logements sociaux (dont la tour du 1 rue d'Athènes démolie en mars 2012) et du centre commercial, le projet proposera la reconstitution d'une offre en logements aux statuts variés et la recomposition des espaces publics autour d'une nouvelle centralité et d'un pôle commercial.

Ces deux études finalisées en 2012 pour les Glacis du Château et en 2013 pour les Résidences permettent aujourd'hui à la Communauté de l'Agglomération Belfortaine de disposer d'un projet urbain pour ces deux quartiers et d'envisager de s'inscrire dans le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Elles pourront utilement enrichir le travail d'élaboration d'un plan stratégique local (PSL) qui a été lancé en mai 2013. Celui-ci doit permettre de pérenniser les investissements du premier acte du PLU et de proposer des perspectives de prolongation des efforts engagés sur les quartiers, selon des axes stratégiques et un plan d'actions précis. Il proposera également une mise en perspective des orientations prises sous l'angle humain et social dans le cadre des différents dispositifs mis en place par la Ville de Belfort : le projet de développement social local (PDSL), le projet éducatif global (PEG) et la stratégie territoriale de sécurité.

Sur ces bases, la Communauté de l'Agglomération Belfortaine pourra s'engager dans un contrat ville unique, nouveau dispositif de conventionnement pour la politique de la ville qui intégrera tant les politiques de cohésion sociale que la rénovation urbaine.

2.3.2 La délégation des aides à la pierre, un affaiblissement important des moyens délégués par l'Etat

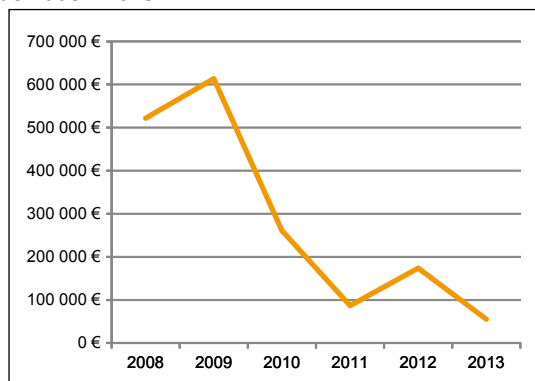
Les aides déléguées par l'État à la CAB représentent 7 080 647 € pour les six années du PLH. Elles se répartissent à hauteur de 24 % pour le parc public et 76 % pour le parc privé.

• Pour le parc public

À partir de l'année 2010, les apports de l'État ont considérablement diminué : de près de 90 % pour le parc public.

Bilan des aides à la pierre pour le parc public sur la période 2008 - 2013

Années	Montant des aides
2008	521 752 €
2009	613 641 €
2010	260 920 €
2011	86 711 €
2012	174 000 €
2013	55 200 €
Total	1 712 224 €

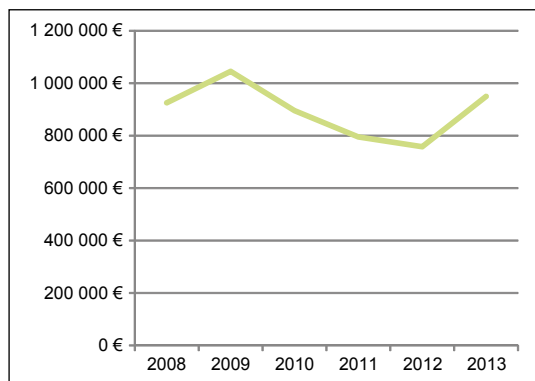


• Pour le parc privé

Les aides déléguées ont chuté de 18 % jusqu'en 2012. En 2013, leur augmentation au niveau de 2008 s'accompagne d'un relèvement des plafonds de ressources exigés et des taux de subvention aux propriétaires occupants.

Bilan des aides à la pierre pour le parc privé sur la période 2008 - 2013

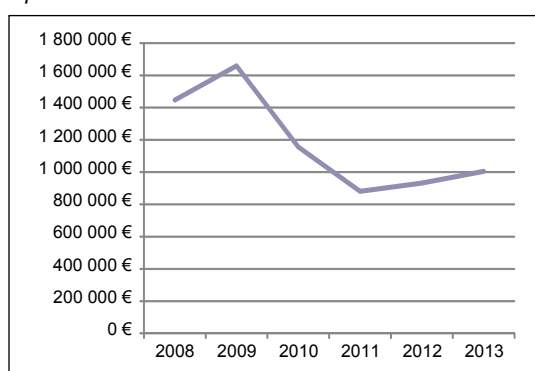
Années	Montant des aides
2008	925 180 €
2009	1 045 244 €
2010	895 500 €
2011	794 783 €
2012	758 066 €
2013	949 650 €
Total	5 368 423 €



• Bilan total des aides

Bilan des aides à la pierre pour le parc privé et social sur la période 2008 - 2013

Années	Total
2008	1 446 932 €
2009	1 658 885 €
2010	1 156 420 €
2011	881 494 €
2012	1 004 850 €
2013	1 004 850 €
Total	7 080 647 €



Source : CAB - DHRU

• Les aides de la CAB : une intervention de plus en plus affirmée

À cette délégation des aides de l'État viennent se greffer les participations financières de la CAB, qui permettent une intervention globale sur l'habitat dans l'agglomération. Plus de 800 000 euros ont ainsi permis la mise en œuvre de cette politique locale.

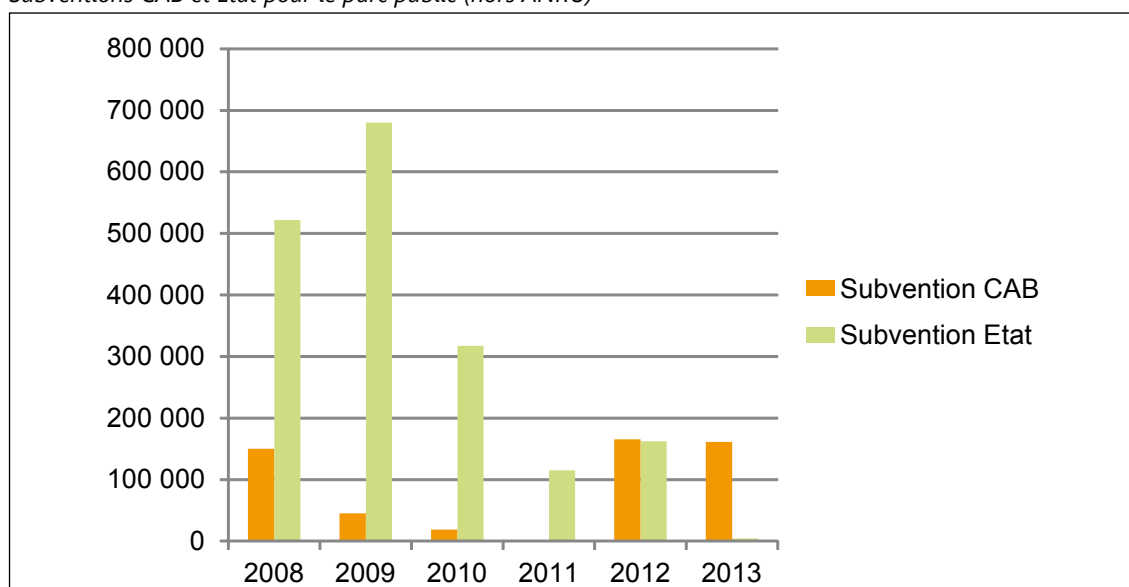
Bilan des aides de la CAB sur la période 2008 - 2013 (hors ANRU)

Années	Parc public	parc privé	Total
2008 - 2011	214 000 €	132 547 €	346 547 €
2012 -2013	326 261 €	140 069 €	466 330 €
Total	540 261 €	272 616 €	812 877 €

Source : CAB - DHRU

Les subventions de la CAB tendent progressivement à dépasser les montants d'aides de l'État. Cet effort important de la collectivité locale permet d'ancrer sa politique de l'habitat dans la production locale du logement et de participer, à la mesure de ses moyens, au développement de l'habitat.

Subventions CAB et État pour le parc public (hors ANRU)



Source : CAB - DHRU

• Bilan des investissements engendrés par les aides du PLH 2008-2013

Les aides de la CAB, avec les financements de l'État, de ses agences et des autres collectivités, ont porté les investissements des propriétaires privés et bailleurs sociaux. Ainsi, tous dispositifs confondus, 2 millions d'euros de subventions de la CAB ont soutenu un total de plus de 37 millions d'euros d'investissements.

- Globalité du PLH

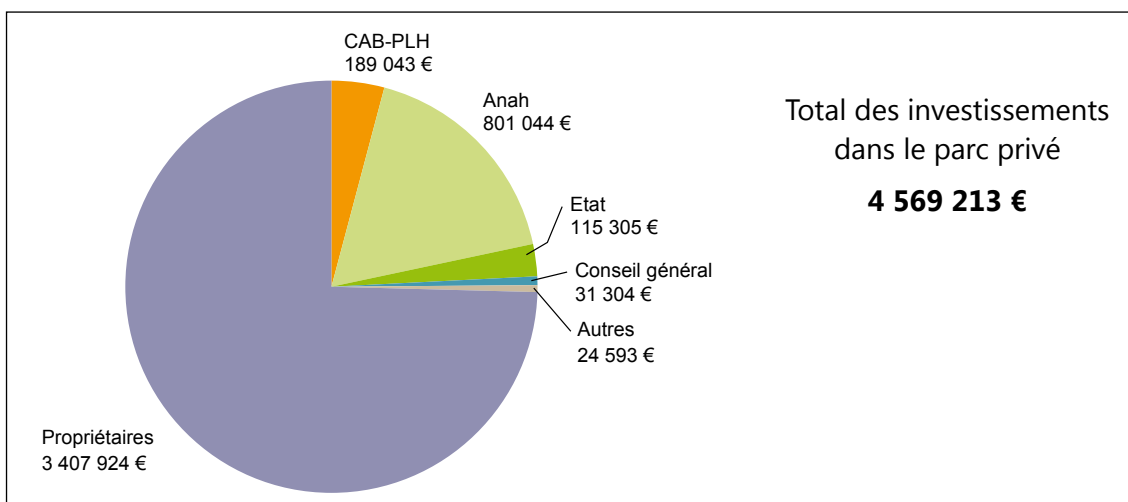
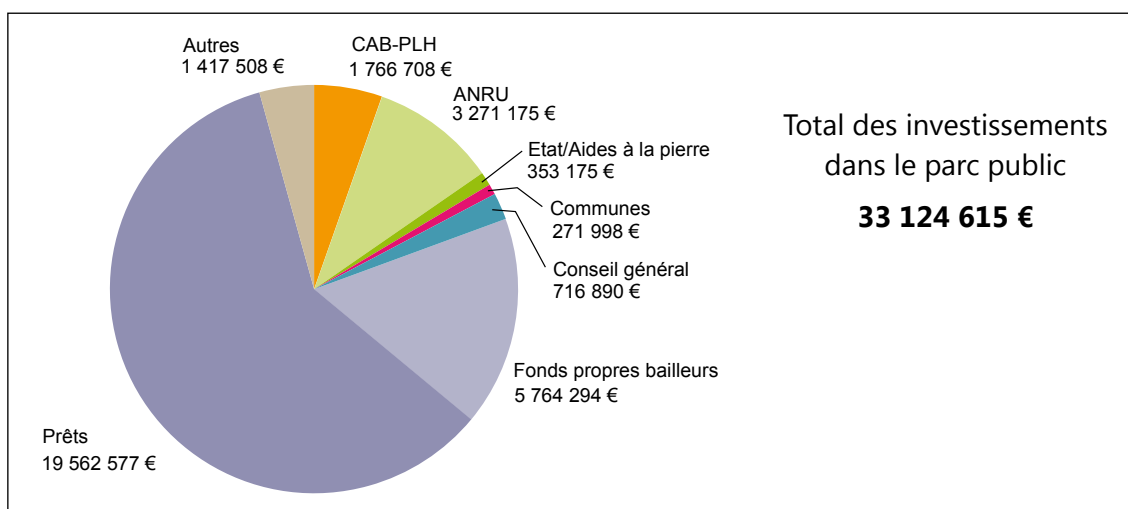
Crédits PLH programmés :	5 450 000 €
Crédits PLH engagés :	2 446 164 €
Total des investissements engendrés :	37 693 828 €

- Bilan par dispositif

	Parc public		Parc privé	
Crédits programmés	3 180 000 €		1 860 000 €	
Dispositif	PLRU	Aides pierre	Pass Foncier	OPAH
Crédits engagés	1 328 447 €	438 261 €	24 000 €	165 043 €
Investissements engendrés	16 819 527 €	16 193 305 €	2 090 602 €	2 478 611 €

Source : CAB - DHRU

- Détail par financeur



Source : CAB - DHRU

2.3.3 L'opération programmée d'amélioration de l'habitat, l'outil d'action majeur en direction du parc privé

• Le lancement de l'OPAH communautaire

Dans le cadre fixé par le PLH, la réhabilitation des parcs public et privé sont les deux piliers qui fondent les bases de l'intervention de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine en matière d'habitat.

Principal outil d'intervention publique sur le parc privé, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat cible la réhabilitation du parc privé ancien et la mutabilité du bâti existant.

Les études préalables au lancement de l'OPAH ont démontré la part importante du bâti ancien sur le territoire (43 % des résidences principales construites avant 1948) ainsi qu'un fort taux de vacance (8,8 % du parc selon l'étude préalable d'OPAH, 2009) qui tend à augmenter, révélateur certain d'une inadéquation croissante entre l'offre et la demande de logements.

De ce constat est apparue l'opportunité de lancer une OPAH sur le territoire communautaire, concrétisée en septembre 2011 par la signature d'une convention entre la CAB et l'Anah qui s'articule autour de quatre grandes thématiques :

- la lutte contre la précarité énergétique ;
- la lutte contre l'habitat dégradé ;
- la lutte contre la vacance ;
- l'aide à l'adaptation des logements au maintien à domicile.

Dans le cadre de l'objectif de lutte contre la précarité énergétique, l'OPAH de la CAB intègre le programme « Habiter Mieux », financé par le Fonds d'Aide à la Rénovation Thermique (FART). Complémentaire des aides de l'Anah, le programme ouvre droit à une prime de l'Agence Nationale de l'Habitat, abondée par les collectivités, dans le cas d'une économie d'énergie d'au moins 25 %. Au titre de ce programme, la CAB verse une prime de 500 € aux ménages aux ressources très modestes et une prime de 250 € pour les ménages aux ressources modestes.

Au 31 octobre 2013, 33 dossiers Habiter Mieux ont pu être instruits dans le cadre de l'OPAH.

Les objectifs fixés par la convention d'OPAH visaient la réhabilitation de 326 logements subventionnés par l'Anah à l'issue de la durée initiale de l'opération, à savoir jusqu'au 31 décembre 2013.

Objectifs quantitatifs de l'OPAH subventionnés par l'ANAH

Logements indignes et très dégradés	61
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	50
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	215
Total des logements à réhabiliter	326

Source : CAB - DHRU

• Un premier bilan quantitatif et qualitatif

Le premier bilan de l'opération montre une variation sensible des résultats selon le type de travaux, avec une forte montée en charge du dispositif en 2012. Il confirme également la nécessité d'un investissement de longue durée dans la réhabilitation du parc privé.

L'OPAH a permis de réhabiliter 167 logements (au 30 septembre 2013), dont les trois-quarts en propriété occupante. L'opération a généré plus de 2,6 millions d'euros de travaux et mobilisé plus d'un million d'euros de subventions, soit un taux moyen de subvention de 45 %.

La participation de la CAB au financement des réhabilitations est souvent déclencheur de la décision d'intervention des propriétaires.

Bilan financier au 24/06/2013

	Logements propriétaires occupants	Logements propriétaires bailleurs	Total
Travaux générés	1 171 386 €	1 466 189 €	2 637 575 €
Subventions mobilisées	623 291 €	563 438 €	1 186 729 €
dont subventions CAB	77 923 €	98 761 €	176 684 €

Source : CAB - DHRU

Bilan OPAH au 30 septembre 2013

Logements financés	Logements propriétaires occupants	Logements propriétaires bailleurs	Total
2011	21	15	36
2012	49	33	82
2013 partiel	45	4	49
Total	115	52	167

Source : CAB - DHRU

78 logements ont été réhabilités au titre de l'objectif de lutte contre la précarité énergétique, permettant à autant de ménages d'améliorer leur confort et de diminuer de manière notable leur consommation d'énergie.

38 logements ont été adaptés au vieillissement de leurs occupants, permettant le maintien à domicile de personnes âgées.

• Communication et mobilisation des acteurs locaux

L'ensemble des acteurs locaux, des élus des différentes collectivités aux opérateurs tels qu'EDF en passant par les entreprises et artisans du bâtiment, les travailleurs sociaux, le SDIS... a été mobilisé et sensibilisé au repérage des ménages et des logements pour lesquels une rénovation s'imposait.

D'autre part, des actions de communication en direction des mairies (rencontre de terrain, réunion publique...) et du grand public (salon de l'habitat, campagne d'affichage, communication de presse...) ont permis une plus grande diffusion du dispositif ainsi qu'une sensibilisation des publics concernés, engendrant une montée en charge de l'OPAH.

Malgré cette mobilisation, il semble nécessaire d'élargir le panel des acteurs susceptibles d'être en contact direct avec les propriétaires, afin de renforcer le maillage du territoire et d'améliorer l'efficacité du repérage des logements pouvant faire l'objet d'une réhabilitation.

• Perspectives

La longue durée de l'action publique en matière de réhabilitation du parc privé devrait permettre de remplir les objectifs envisagés pour cette OPAH.

C'est pourquoi elle fera l'objet d'une prorogation en 2014. En outre, un dispositif (PIG ? OPAH ?) sera certainement intégré au programme d'actions du futur PLH 2015-2020, objet de la présente réflexion.

2.3.4 En cours : élaboration d'un dispositif préventif à l'égard des copropriétés

Depuis le début de l'année 2013, parallèlement à la nouvelle orientation de l'Anah de janvier 2011, la Communauté de l'Agglomération Belfortaine a engagé un travail sur les copropriétés dans le double objectif d'améliorer la connaissance du parc et d'élaborer un dispositif préventif pour anticiper la fragilisation des copropriétés.

Un partenariat entre l'Anah et la CAB visant la prévention et l'accompagnement des copropriétés a été initié, matérialisé par la signature d'une convention POPAC 2013-2016.

Une étude est actuellement conduite afin d'engager un repérage des copropriétés fragiles et en difficulté afin d'une part, de mieux cerner les problématiques rencontrées, et d'autre part, de définir et d'élaborer des outils de prévention adaptés.

2.4 Bilan du programme d'actions du PLH

Le PLH s'est articulé autour de deux périodes de programmation :

- 2008–2011 : une première période issue du PLH approuvé en 2007 ;
- 2012–2013 : une actualisation compte tenu de l'évolution du secteur de l'habitat.

• Bilan du programme d'actions 2008-2011

Les quinze actions du PLH ont été déclinées en cinq orientations portant sur les thèmes suivants :

- la diversification et la territorialisation de l'offre en logements ;
- le développement d'une politique foncière ;
- le maintien de la qualité du cadre de vie des habitants ;
- l'accompagnement des communes et des acteurs de l'habitat ;
- le suivi du programme et l'anticipation des évolutions.

Chaque fiche action est consultable dans le Cahier n°1 intitulé «Fiches actions du PLH 2008-2011»

Fiches actions 2008 - 2011	Bilan
1 Produire des logements à faibles loyers	point de vigilance
2 Aider à la réalisation de logements sociaux dans l'agglomération	positif
3 Construire des grands logements dans le parc public	positif
4 Permettre l'accession sociale à la propriété dans les parcours résidentiels	point de progrès
5 Améliorer l'accueil des publics spécifiques	positif
6 Accompagner les populations en difficulté sociale et financière	*
7 Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers populaires	positif
8 Mettre en place des outils de production foncière	positif
9 Promouvoir la qualité urbaine et environnementale	point de progrès
10 Valoriser le parc ancien	point de progrès
11 Favoriser l'accessibilité des logements	point de progrès
12 Initier une politique intercommunale d'aménagement	point de progrès
13 Soutenir une politique équilibrée de peuplement	positif
14 Améliorer la connaissance pour anticiper les évolutions	point de vigilance
15 Suivre et piloter le PLH 2008-2013	positif

* Action non évaluée, hors compétence CAB

• Bilan du programme d'actions 2012-2013

Le bilan triennal effectué en 2011 a mis en évidence un décalage entre le programme d'actions du PLH approuvé en 2007 et les besoins de l'agglomération belfortaine en 2012. Un nouveau programme d'actions et un nouveau dispositif d'aides pour accompagner les objectifs politique de la CAB ont alors été adoptés.

Ce nouveau programme d'actions se décline en cinq axes :

- la réhabilitation du parc locatif social ;
- la réhabilitation du parc privé ancien ;
- le soutien à l'accession à la propriété ;
- l'attractivité résidentielle de l'agglomération ;
- de l'observation à l'expertise.

Chaque fiche action est consultable dans le Cahier n°2 intitulé «Fiches actions du PLH 2012-2013»

Fiches actions 2012 - 2013	Bilan
1.1 Aider les bailleurs sociaux à réhabiliter le parc social par la création d'une aide communautaire à l'amélioration thermique	positif
1.2 Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement	positif
1.3 Soutenir l'effort des bailleurs sociaux par la garantie des emprunts	positif
2.1 Aider les propriétaires occupants modestes en situation de précarité énergétique	positif
2.2 Aider les propriétaires bailleurs à réhabiliter le parc locatif privé	positif
2.3 Favoriser la remise sur le marché de logement vacant	point de progrès
2.4 Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement	positif
2.5 Préparer une intervention ciblée sur les copropriétés en difficulté	positif
3.1 Aider les ménages accédant à la propriété dans le parc ancien	point de progrès
3.2 Aider les ménages accédant à la propriété dans le parc neuf (PSLA)	point de progrès
4.1 Soutenir le renouvellement du parc locatif social dans la ville centre et les bourgs centres	positif
4.2 Soutenir l'effort des bailleurs sociaux par la garantie des emprunts (construction neuve)	positif
5.1 Améliorer la connaissance pour anticiper les évolutions	point de progrès
5.2 Suivre et piloter le PLH	positif
5.3 Politique intercommunale d'aménagement - foncier	point de vigilance
5.4 Préparer un nouveau PLH (2015-2020)	positif

2.5 Exemples d'opérations réalisées dans le cadre de la mise en oeuvre du PLH

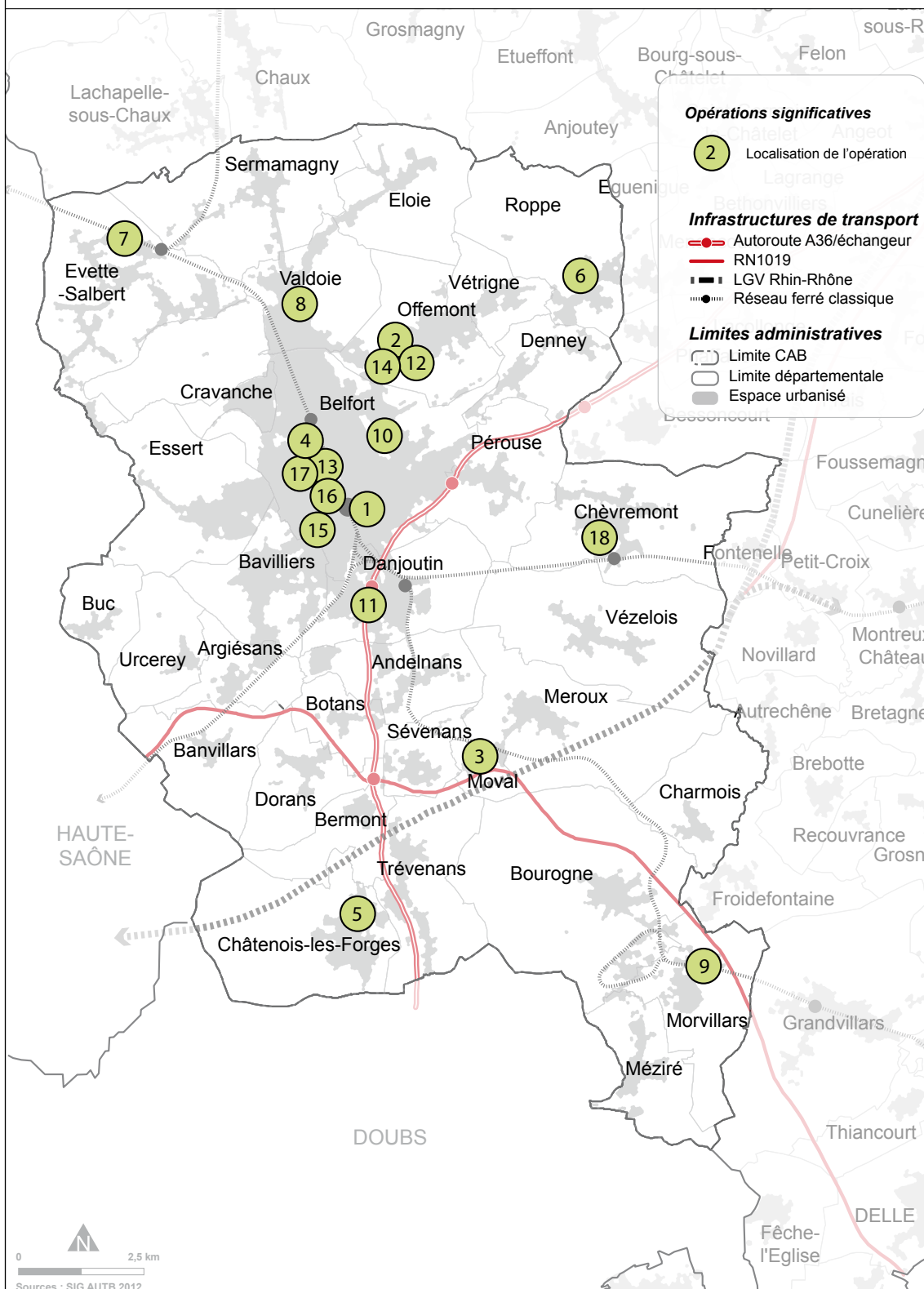
La mise en œuvre des actions du PLH peut être illustrée par quelques programmes listés ci-dessous.

Chaque fiche « exemple » est consultable dans le Cahier n°3 intitulé «Fiches illustration du PLH 2008-2013»

Fiche n°	Thématique	Opération concernée
1	Transition énergétique	Réhabilitation de 68 logements sociaux à Belfort
2	Transition énergétique	Construction neuve de 12 logements BBC à Offemont
3	Transition énergétique	Travaux isolation des combles et murs et remplacement de la chaudière à Moval
4	Adaptation au vieillissement	Travaux de prévention du vieillissement dans un logement social à Belfort
5	Adaptation au vieillissement	Construction de 8 pavillons locatifs destinés à des personnes âgées à Châtenois-les-Forges
6	Diffusion du logement social à l'échelle de l'agglomération	Soutien à la commune de Roppe pour la construction de logements sociaux
7	Diffusion du logement social à l'échelle de l'agglomération	Soutien à Territoire habitat pour la construction de logements sociaux à Evette-Salbert
8	Diffusion du logement social à l'échelle de l'agglomération	Soutien à Néolia pour la construction de logements sociaux à Valdoie
9	Diffusion du logement social à l'échelle de l'agglomération	Soutien à Territoire habitat pour la construction de logements sociaux à Morvillars
10	Accession à la propriété	Acquisition d'un pavillon par un jeune ménage à Belfort
11	Accession à la propriété	Acquisition d'un Duplex-jardin par un ménage modeste à Danjoutin
12	Accession à la propriété	Construction de trois pavillons en location-accession par Territoire habitat à Offemont
13	Publics spécifiques	Réhabilitation du foyer des jeunes travailleurs à Belfort
14	Renouvellement de l'offre locative	Démolition d'une copropriété dégradée à Offemont
15	Renouvellement de l'offre locative	Démolition d'une tour de logement social à Belfort
16	Renouvellement de l'offre locative	Réhabilitation des logements des quartiers en rénovation urbaine à Belfort
17	Renouvellement de l'offre locative	Reconstruction de logements de l'espace Baudin à Belfort
18	Renouvellement de l'offre locative	Reconstitution de l'offre locative sociale hors site, dans l'ensemble de l'agglomération

> Localisation des opérations qui illustrent le PLH 2008 - 2013

Communauté de l'Agglomération Belfortaine



3- Diagnostic



3.1 L'évolution de la situation sociodémographique de l'agglomération : faits et perspectives

CONSTATS	ENJEUX
Nouvelles perspectives sociales	
Le besoin résidentiel sera impacté par une structure démographique plus hétérogène, vieillissante et aux ressources contrastées.	Face aux besoins émergents, comment identifier les logements avec plus de précision quantitativement et qualitativement ?
Situations sociales différentes dans et hors agglomération	
Les flux résidentiels sont importants entre Belfort et sa périphérie, voire au-delà de l'agglomération et de la CAB. Une concentration des habitants les plus modestes dans la ville centre.	Comment la politique de l'habitat peut-elle générer un développement global de la CAB ?
L'impact des modes de vie, le fonctionnement du territoire	
La vie quotidienne renvoie à une pratique de l'espace de plus en plus éclatée : logement, travail, consommation...	Comment relier au mieux logement, travail, services, territoire ?

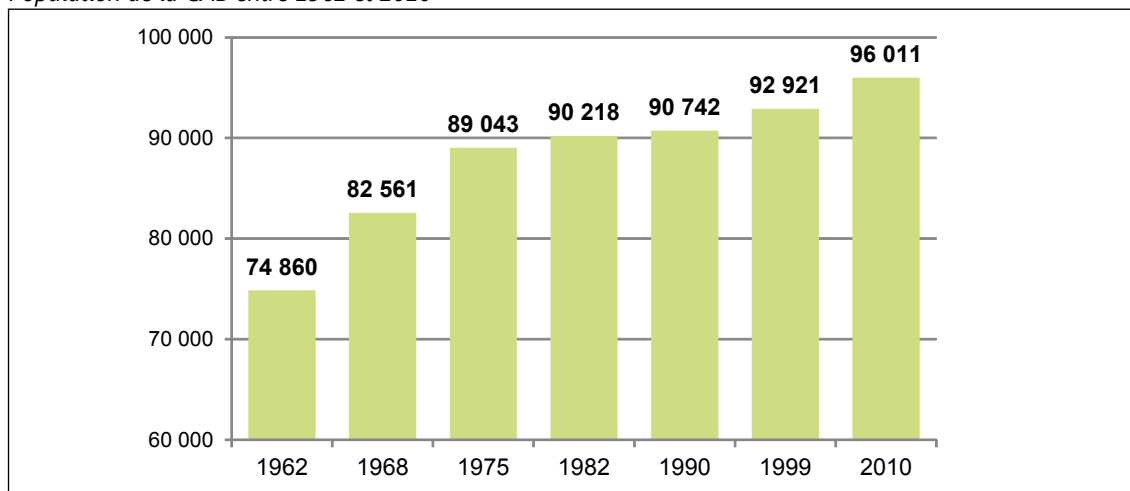
3.1.1 Les dynamiques démographiques

3.1.1.1 Une croissance démographique modérée

• 1999-2010 : l'agglomération gagne 3 000 habitants

La Communauté de l'Agglomération Belfortaine¹ compte 96 011 habitants en 2010.

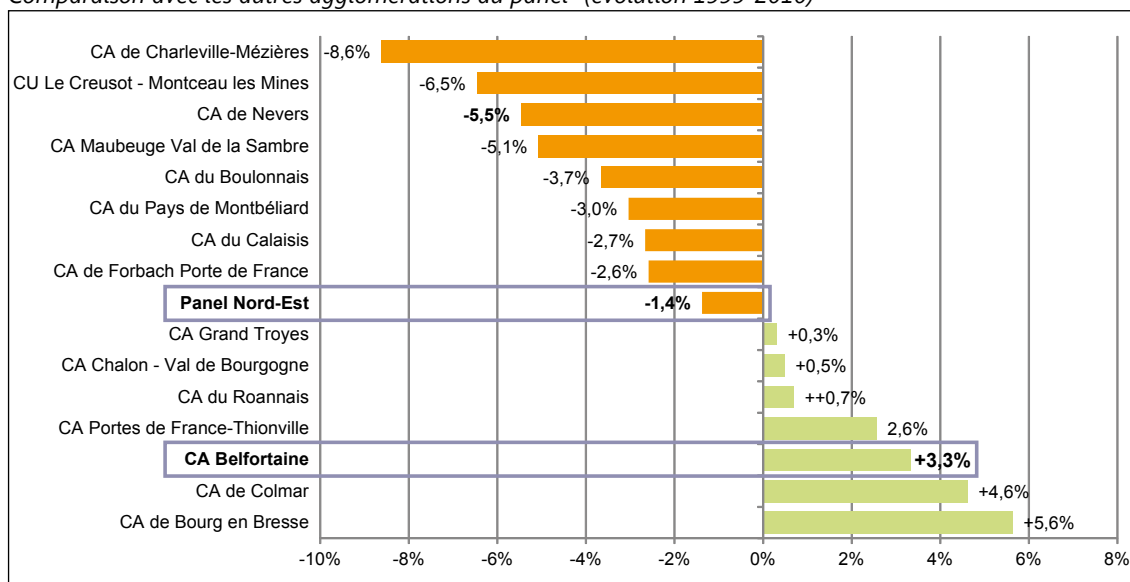
Population de la CAB entre 1962 et 2010



Source : INSEE – RP 2010

Depuis 1962, l'agglomération a gagné 21 000 habitants dont 3 090 habitants dans les années 2000 (1999-2010).

Comparaison avec les autres agglomérations du panel² (évolution 1999-2010)



Source : INSEE – RP 2010

Dans le Nord-Est, la Communauté de l'Agglomération Belfortaine détient l'une des croissances les plus élevées derrière les agglomérations de Bourg-en-Bresse et Colmar.

¹ Le périmètre de la CAB correspond à celui du 1^{er} janvier 2013 avec les 3 nouvelles communes Banvillars, Buc et Urcerey.

² Agglomérations sélectionnées pour leur similitude avec celle de Belfort et situées dans le nord et l'est de la France.

• Un solde naturel qui comble le déficit migratoire

L'évolution de la population résulte de l'effet conjugué du solde naturel (différence entre naissances et décès) et du solde migratoire (différence entre arrivées et départs).

Les composantes de l'évolution de la population de la CA Belfortaine depuis 1968

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010
Variation annuelle moyenne	+1,12 %	+0,19 %	+0,07 %	+0,27 %	+0,29 %
- due au solde naturel	+0,87 %	+0,70 %	+0,67 %	+0,62 %	+0,58 %
- due au solde migratoire	+0,25 %	-0,51 %	-0,59 %	-0,35 %	-0,30 %

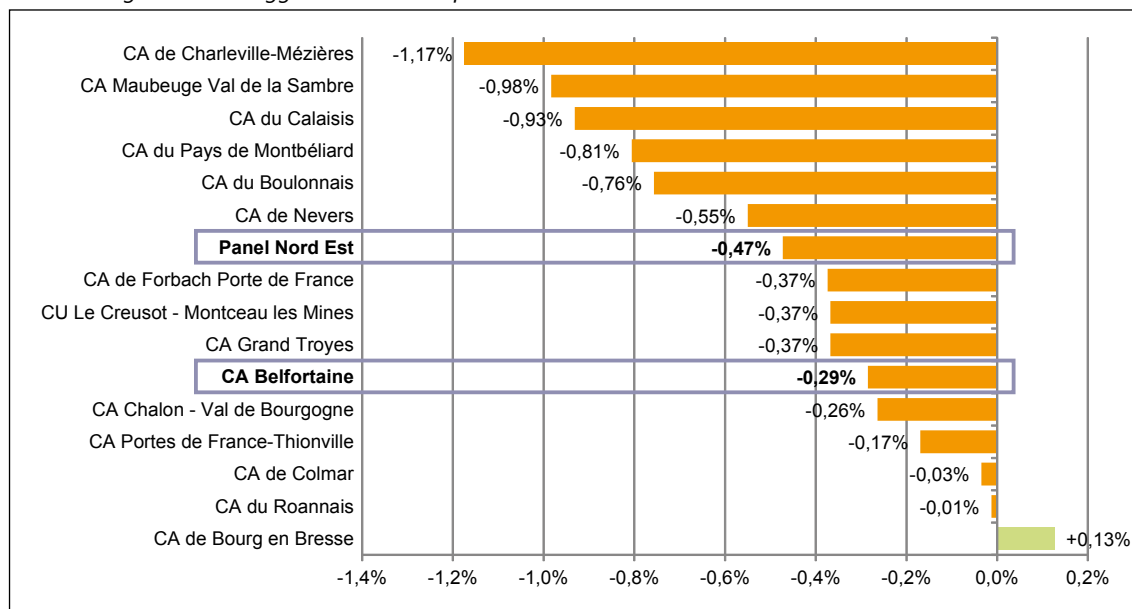
Source : INSEE – RP 2010

Depuis 1975, malgré un déclin de la natalité généralisé à l'ensemble de la France, la croissance de la population de la CAB repose sur un solde naturel positif qui comble le déficit migratoire. La population se renouvelle sous l'effet de la population en place (population jeune et taux de natalité élevé) et non par l'arrivée d'une population nouvelle (migrations résidentielles).

C'est une caractéristique commune aux agglomérations du panel. Les pertes sont importantes pour certaines agglomérations : Montbéliard, Boulogne-sur-Mer et Maubeuge ont perdu entre 1999 et 2010 plus de 10 000 personnes au jeu des mouvements migratoires (-3 000 pour la CAB).

Depuis 1990, la différence entre les arrivées et les départs s'est néanmoins améliorée dans la CAB : - 269 personnes par an entre 1999 et 2010 contre - 499 personnes par an entre 1975 et 1990.

Le solde migratoire des agglomérations du panel entre 1999 et 2010

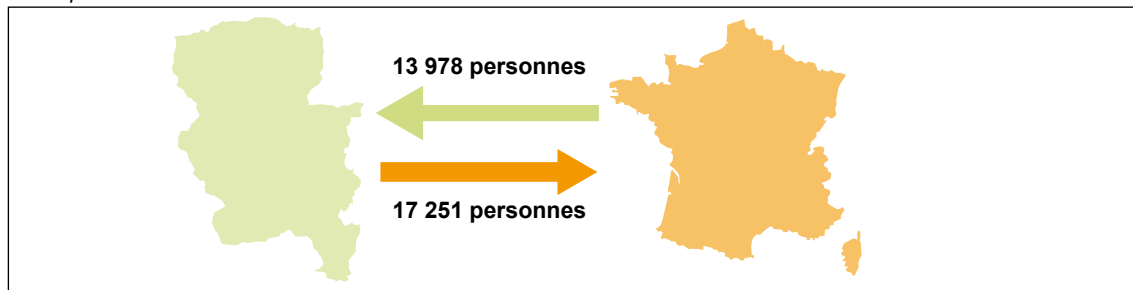


Source : INSEE – RP 2010

• Des départs vers les métropoles et le périurbain voisin

Entre 2003 et 2008, 15 572 personnes âgées de 5 ans et plus, dont 13 978 originaires de France métropolitaine, se sont installées dans la CAB. Ces nouveaux habitants représentent 17 % de la population en 2008. Dans le même temps, 17 251 personnes ont quitté l'agglomération de Belfort.

Les départs et les arrivées entre 2003 et 2008 dans la CAB



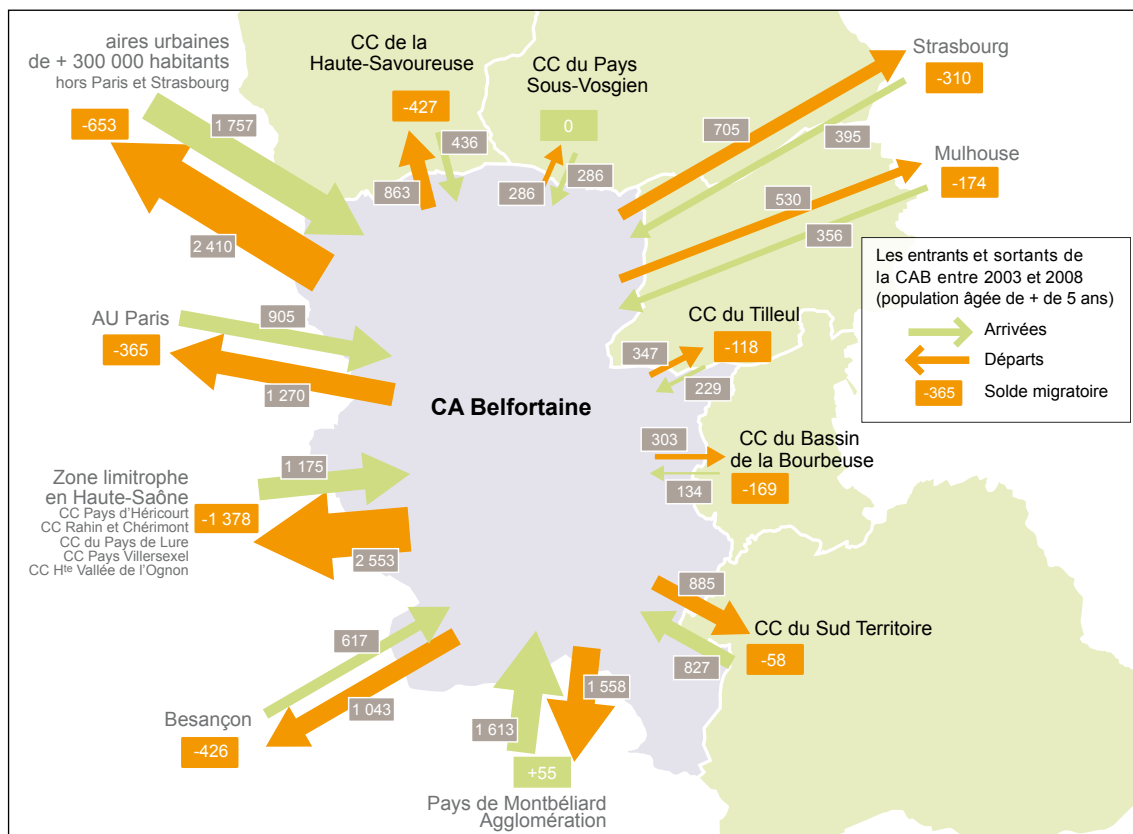
Source : INSEE, recensement complémentaire 2008

Les échanges migratoires sont donc déficitaires pour l'agglomération, et la ville de Belfort est à l'origine de deux tiers de ce déficit (-2 067 personnes). Belfort reste la principale porte d'entrée de l'agglomération avec 7 879 entrées, soit la moitié des entrées de l'agglomération.

Les couples avec ou sans enfant sont les principales pertes de l'agglomération : deux tiers des départs. La balance de flux s'équilibre pour les personnes âgées, et devient positive avec les personnes vivant seules et les jeunes (15-25 ans).

Il y a davantage de cadres que d'ouvriers qui s'installent dans l'agglomération. Les ouvriers, les employés et les professions intermédiaires sont nombreux à quitter l'agglomération : plus de 8 000 personnes et un déficit de 2 000 personnes en 5 ans.

Les migrations résidentielles entre 2003 et 2008 entre la CAB et les autres territoires



Source : INSEE, recensement complémentaire 2008

Les échanges entre la CAB et les autres territoires ont deux formes différentes :

- **Les migrations lointaines** liées à l'attractivité des grandes métropoles (Paris et les aires urbaines de plus de 300 000 habitants) : 24 % des flux. Entre 2003 et 2008, la CAB a perdu 1 328 personnes (3 057 entrées pour 4 385 sorties). Ces métropoles sont attractives pour les jeunes (de 15 à 34 ans), les étudiants et les actifs fortement qualifiés (supérieur à bac +2).

- **Les migrations de proximité**, liées surtout à la périurbanisation et à la volonté de s'éloigner pour accéder à la propriété. En raison d'un coût du foncier moins élevé, la première destination est la partie Est de la Haute-Saône (1 175 entrées pour 2 553 sorties, 12 % des flux). Ce phénomène est également important avec les autres intercommunalités du Territoire de Belfort et notamment avec la CC de la Haute-Savoireuse.

Les échanges sont forts et équilibrés avec le Pays de Montbéliard et le Sud Territoire. Il y a aussi des échanges importants mais déficitaires avec Besançon et Mulhouse.

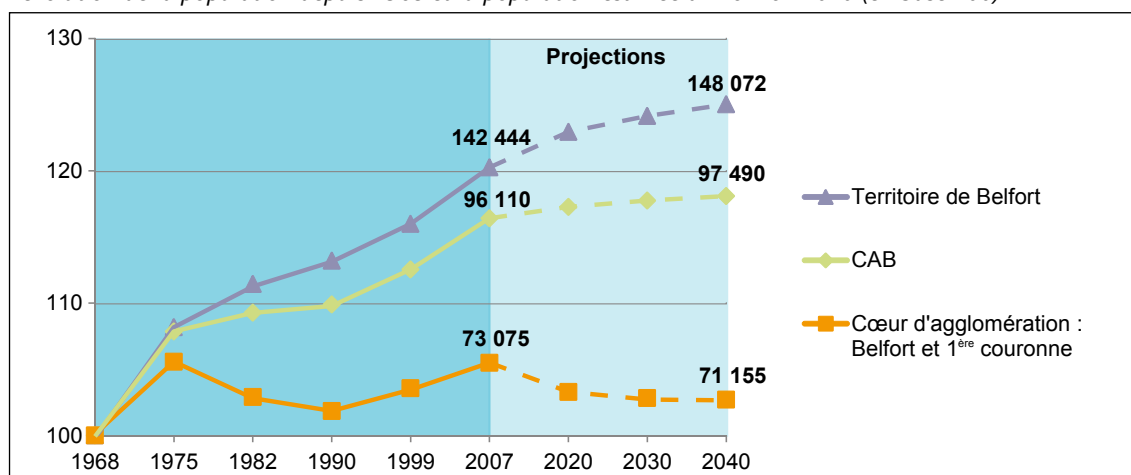
• Les projections en 2040 prévoient une très faible croissance démographique

D'après les projections de population développées par l'INSEE et selon un scénario central¹, la CAB compterait 97 500 habitants en 2040 et gagnerait 1 500 habitants en 30 ans. Le cœur d'agglomération (Belfort et première couronne) perdrait près de 2 000 habitants. La croissance démographique se ralentirait nettement sur la période 2007-2040 avec un gain annuel moyen de 50 habitants contre 250 habitants au cours de la décennie 90 et 2000.

Ce léger accroissement serait toujours porté par un solde naturel positif (excédent des naissances sur les décès) qui baisserait en raison d'une probable augmentation des décès de la génération du baby-boom.

À noter que la stabilité du volume démographique va induire de grands changements structurels concernant l'âge, le nombre de ménages, les revenus...

L'évolution de la population depuis 1968 et la population estimée à l'horizon 2040 (en base 100)



Source : INSEE – RP 2010

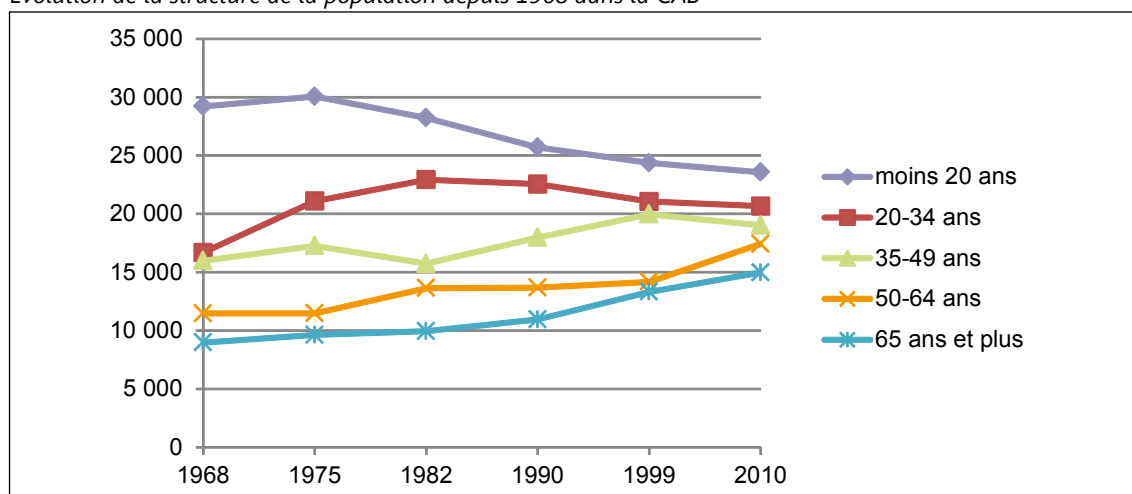
¹ Descriptif du scénario INSEE : Le scénario dit « central » est basé sur les hypothèses suivantes :

- La fécondité de chaque département est maintenue à son niveau de 2007.
- La mortalité de chaque département baisse au même rythme qu'en France métropolitaine où l'espérance de vie atteindrait 83,1 ans pour les hommes et 88,8 ans pour les femmes en 2040.
- Les quotients migratoires entre départements métropolitains, calculés entre 2000 et 2008 sont maintenus constants sur toute la période de projection. Ils reflètent les échanges de population entre un département et chacun des autres, y compris ceux d'outre-mer. En ce qui concerne les échanges avec l'étranger, l'hypothèse métropolitaine (solde migratoire de + 100 000 personnes par an) est ventilée au prorata du nombre d'immigrants par département. Ces projections sont ensuite calées sur la nouvelle projection de population métropolitaine centrale publiée par l'Insee en octobre 2010.

• Une population qui vieillit

En 2010, malgré une baisse de leur nombre, les moins de 20 ans demeurent la tranche d'âge la plus nombreuse dans la CAB. En revanche, les 50-64 ans et 65 ans et plus ont progressé chacun de 5 000 unités depuis 1968.

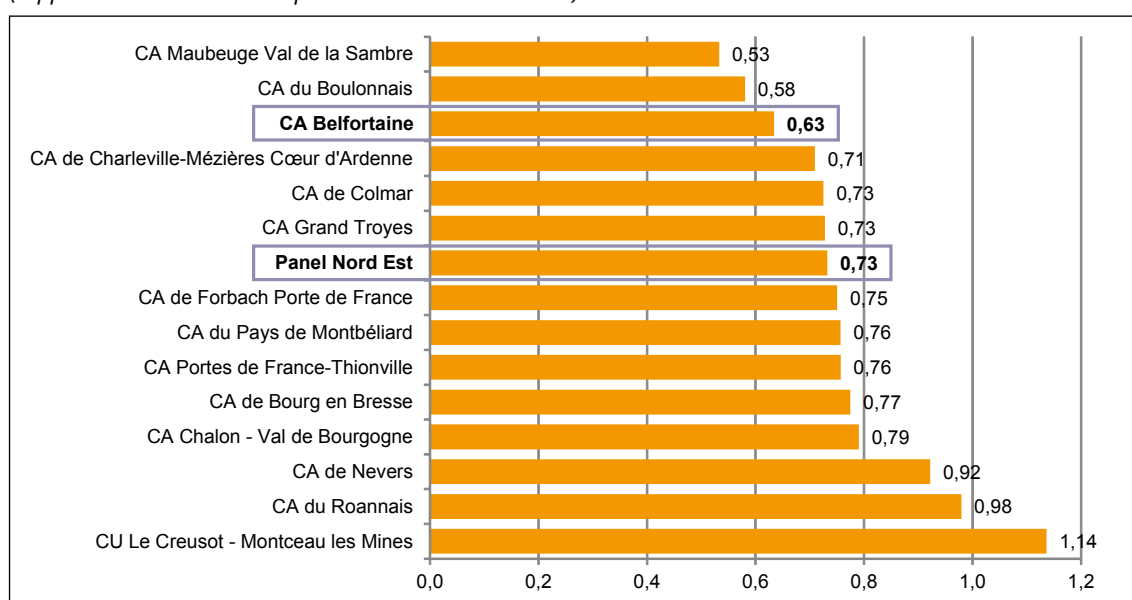
Évolution de la structure de la population depuis 1968 dans la CAB



Source : INSEE – RP 2010

La population de la CAB est moins touchée par le vieillissement que les autres agglomérations du Nord-Est. Seules les agglomérations du Nord-Pas-de-Calais (Maubeuge et Boulogne-sur-Mer) sont plus jeunes. Un habitant de la CAB sur six est âgé de 65 ans et plus. Au Creusot-Montceau-les-Mines et à Roanne, un habitant sur quatre appartient à cette tranche d'âge.

L'indice de vieillissement des agglomérations du Nord-Est
(rapport entre les 65 ans et plus et les moins de 20 ans)

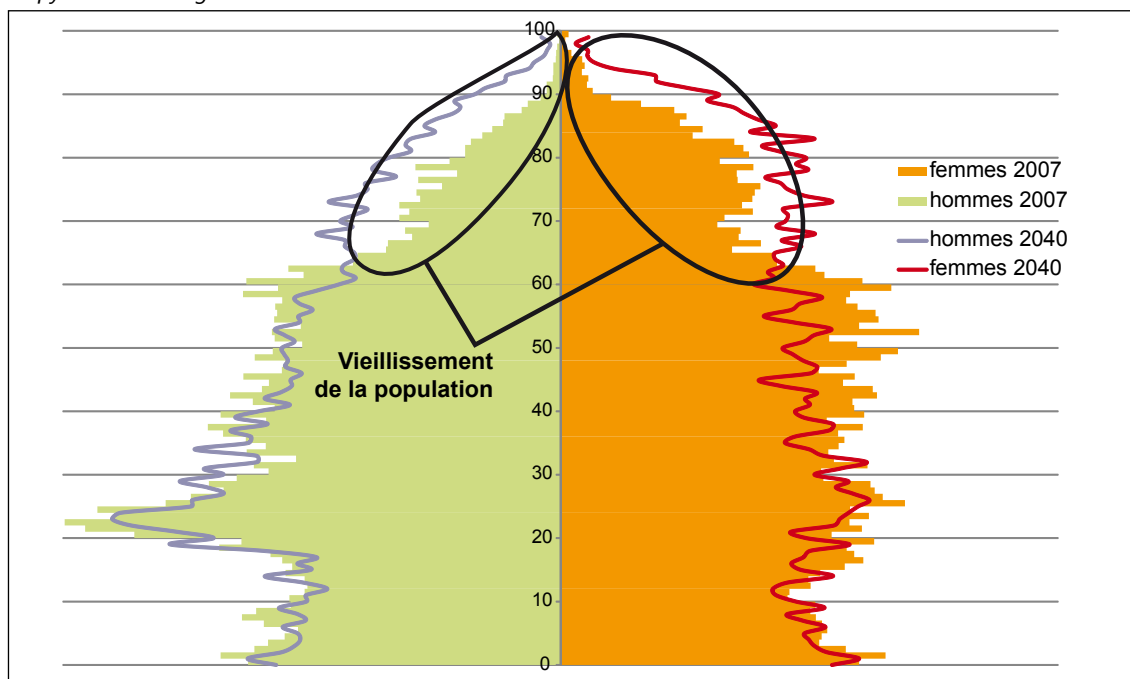


Source : INSEE – RP 2010

Le vieillissement devrait se poursuivre et la population âgée de 65 ans et plus (15 % en 2007) atteindrait un pic en 2040 (24 % de la population) avec l'entrée au grand âge en 2040 de la génération issue du baby-boom d'après-guerre (1945-1975).

Sur la même période, le nombre d'octogénaires doublerait (de 4 000 à 9 000) et représenterait en 2040, 10 % de la population. Les projections démographiques montrent une réduction du nombre d'enfants en bas âge, de jeunes adolescents et jeunes actifs. Les 35-55 ans, les plus représentés en 2007, devraient également voir leur contingent fondre d'ici 20 ans.

La pyramide des âges de la CAB en 2007 et en 2040



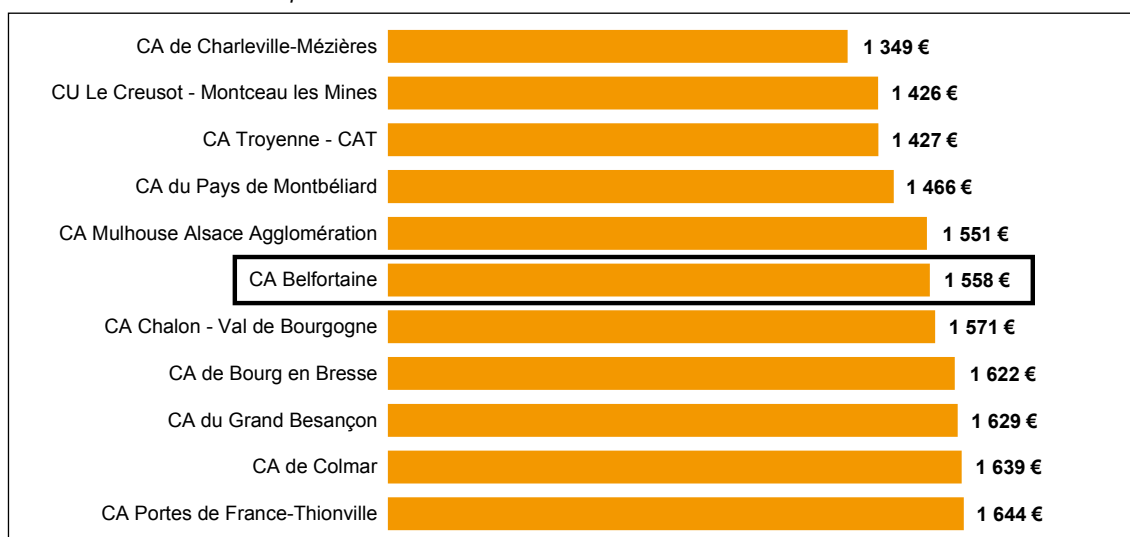
Source : INSEE – Projections OMPHALE 2007

• Des revenus moyens

Les revenus des habitants de la CAB se situent dans la moyenne des agglomérations du Nord-Est : supérieurs à ceux du Pays de Montbéliard, similaires à ceux de l'agglomération mulhousienne, mais inférieurs à ceux des agglomérations de Besançon et Colmar.

Les revenus restent plus élevés dans les intercommunalités voisines à la CAB (Haute-Savoire, Tilleul, Bourbeuse, Pays Sous-Vosgien...).

Le revenu mensuel médian par unité de consommation en 2011



Source : INSEE – DGI 2011

3.1.1.2 Des différences Belfort/périphérie

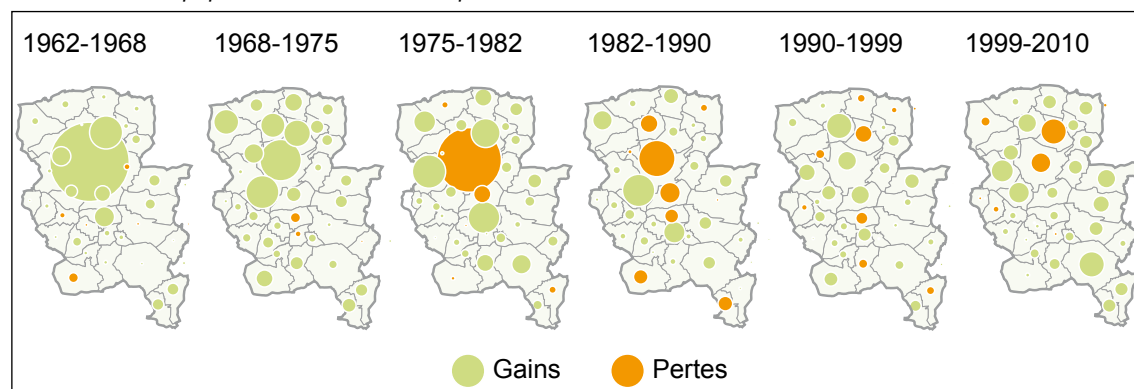
« Les centres ville tendent à concentrer populations jeunes et âgées et les dépenses (dépenses sociales, dépenses d'équipements liées à leur centralité, dépenses de rénovation d'un parc parfois très ancien,), alors même qu'elles perdent de la substance (départ vers la périphérie des jeunes couples avec enfants, consommateurs de services et éléments clé de l'assiette fiscale). » Les villes moyennes et l'habitat, Fédération des Villes moyennes, Juin 2013.

• Le desserrement démographique du centre vers la périphérie

Entre 1962 et 2010, la Communauté de l'Agglomération Belfortaine a gagné 21 000 habitants, soit un accroissement de 28 %. Mais, depuis 1962, la population évolue différemment à l'intérieur de l'agglomération.

- Entre 1962 et 1975, le cœur d'agglomération (Belfort et première couronne) est dynamique : +10 500 habitants dont 6 500 uniquement à Belfort.
- À partir de 1975, il y a une inversion de tendance : la ville de Belfort perd 3 400 habitants entre 1975 et 1982 au profit du reste de la CAB, et surtout de la première couronne. Il s'agit de la première vague de périurbanisation de la ville-centre en direction de la périphérie.
- Entre 1982 et 1990, les pertes belfortaines s'étendent à une partie de la première couronne. D'autres pôles secondaires (Valdoie, Danjoutin, Châtenois les Forges) perdent des habitants.
- Depuis 1990, la population de Belfort se stabilise, et la croissance de la population repose sur le périurbain. La première couronne gagne à nouveau de la population.

L'évolution de la population dans la CAB depuis 1962

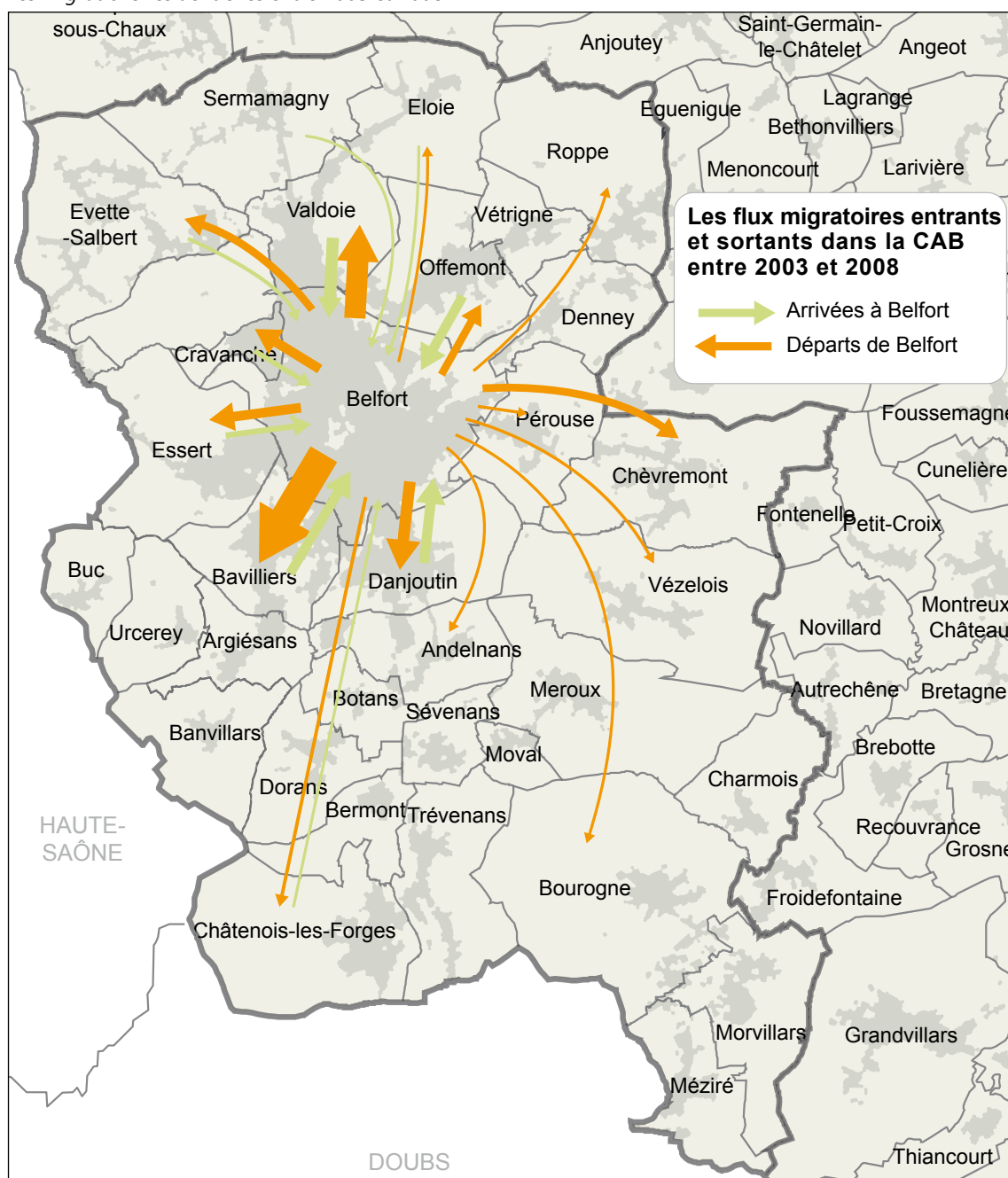


Source : INSEE – RP 2010

Dans les années 2000, la croissance démographique de la CAB est contrastée entre Belfort, qui concentre la moitié des habitants de l'agglomération et dont la population se maintient au-dessus de la barre des 50 000 habitants (50 078 habitants en 2010), et le reste de l'agglomération plus dynamique : Chèvremont, Bourogne ou Vézelois, en seconde couronne, et Essert, Bavilliers, Valdoie ou Cravanche, en première couronne.

• Belfort concentre les mouvements résidentiels locaux

Les migrations résidentielles entre 2003 et 2008

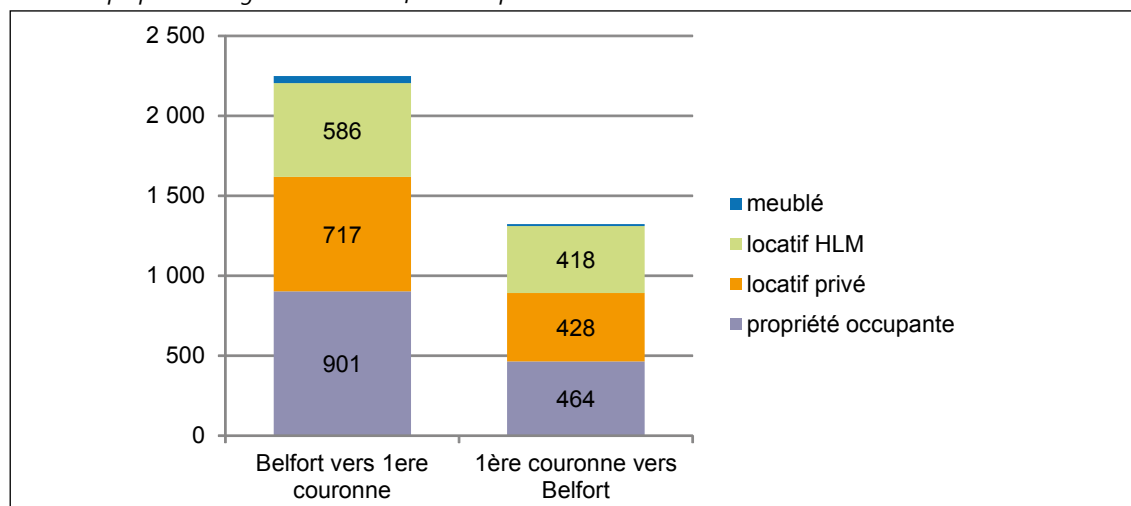


Source : INSEE, recensement complémentaire 2008

Dans la CAB, les mouvements les plus intenses s'opèrent entre Belfort et la première couronne. Entre 2003 et 2008, 2 392 personnes (soit 478 personnes par an) originaires de Belfort se sont installées en première couronne, dont plus de la moitié à Bavilliers (808) et Valdoie (548). Seulement 1 358 (soit 272 personnes par an) ont fait le chemin inverse. Ce déficit migratoire d'un millier de personnes (200 par an) touche tous les parcs de logements (propriété occupante, locatif privé et locatif HLM).

Dans les années 2000, les programmes immobiliers de la première couronne issus de l'ANRU et de la promotion immobilière privée ont attiré de nombreux Belfortains. Par exemple, l'opération de 125 logements « le Prés du Page » livrée en 2009 à Valdoie, est occupée pour moitié par des ménages qui résidaient auparavant à Belfort.

Parc occupé par les migrants entre Belfort et la première couronne



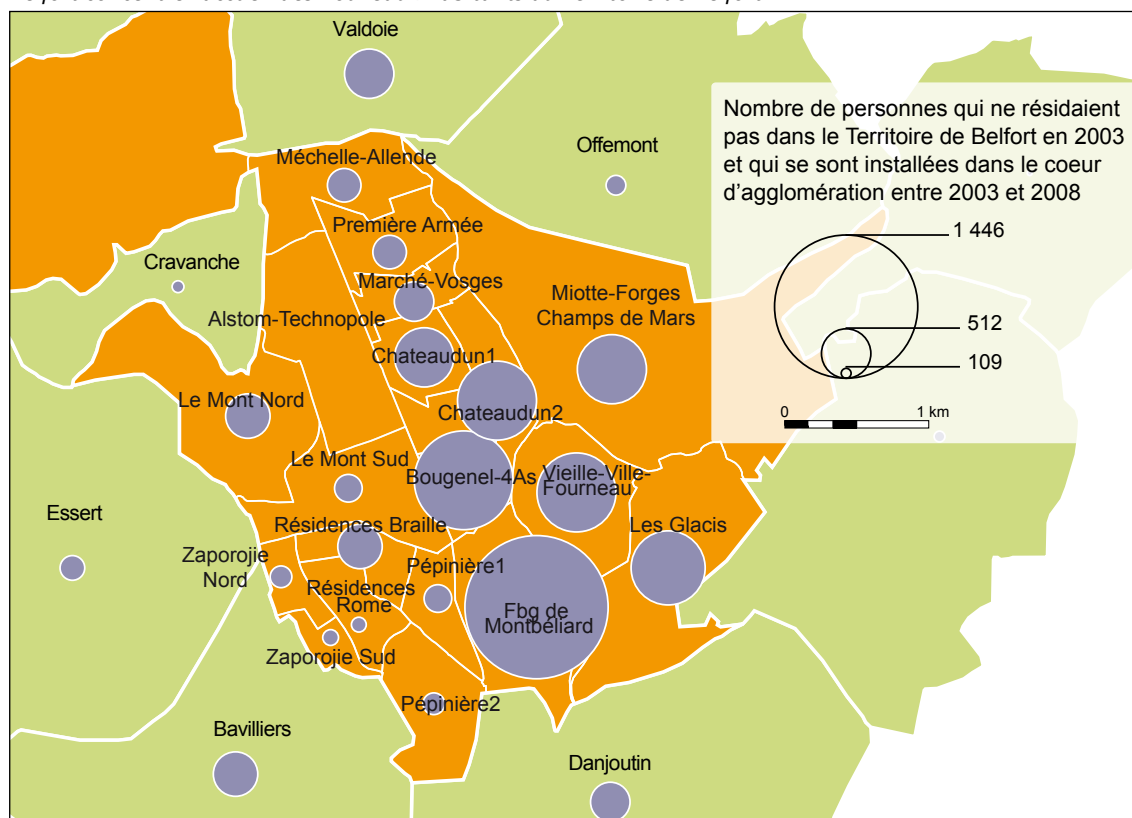
Source : INSEE, recensement complémentaire 2008

Les flux migratoires sont également importants entre Belfort et la seconde couronne : 1 259 personnes ont quitté Belfort pour la seconde couronne et 823 ont fait le chemin inverse.

La ville de Belfort perd donc de la population au jeu des mouvements résidentiels locaux. Ce constat s'inscrit dans un mouvement global qui voit s'accroître les périphéries des villes au détriment des villes-centre.

Malgré une attractivité plus faible que sa périphérie, la ville de Belfort constitue la porte d'entrée pour les nouveaux habitants du département. Entre 2003 et 2008, sur les 18 228 nouveaux habitants du Territoire de Belfort, la moitié s'est installée à Belfort (9 100 personnes).

Belfort concentre l'accueil des nouveaux habitants du Territoire de Belfort



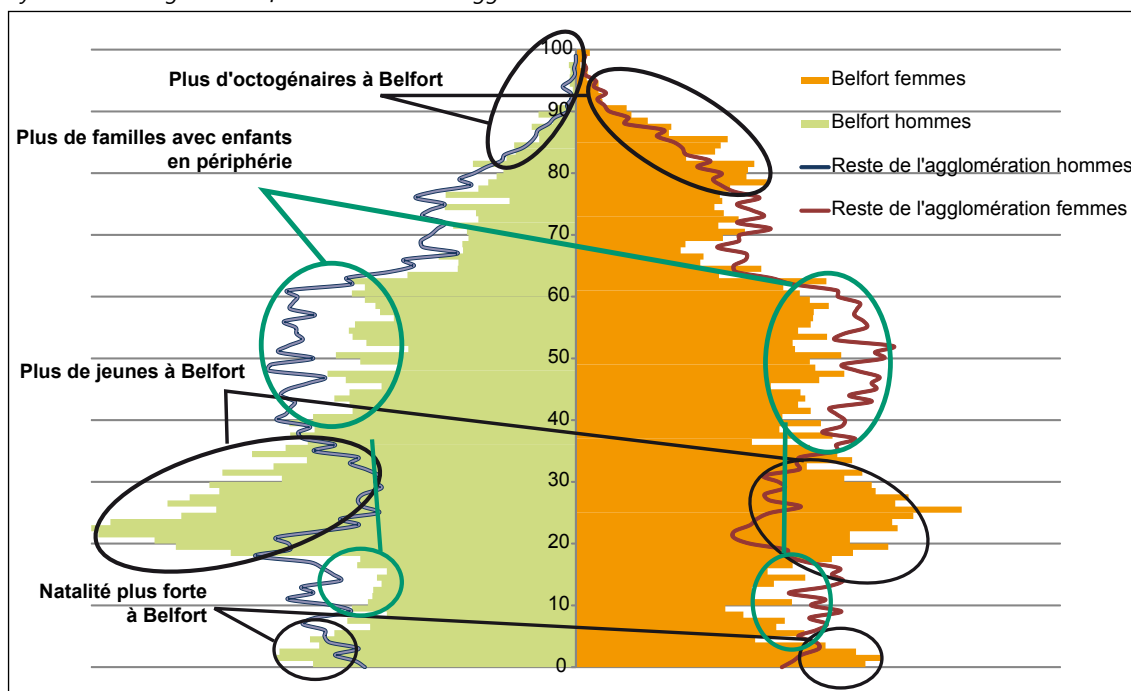
Source : INSEE, recensement complémentaire 2008

À Belfort, ces nouveaux résidents représentent un habitant sur cinq. Ils privilégient le centre-ville puisque plus de la moitié d'entre eux s'y est installée. « *Les centres-villes sont recherchés, surtout par les ménages les plus aisés dont la présence s'est renforcée entre 1999 et 2008. Ce constat est particulièrement vrai pour le centre-ville de Belfort qui, durant cette période, gagne de la population quasi-exclusivement grâce à l'arrivée de cadres.* »¹. Le centre-ville est également attractif pour les étudiants grâce à la concentration de l'offre de logements de petite taille (meublé, locatif privé).

• Plus de jeunes et de personnes âgées à Belfort, plus de familles en périphérie

La structure par âge de Belfort traduit une forte représentation de la catégorie de jeunes actifs, jeunes couples (18-35 ans). La base de la pyramide des âges s'élargit légèrement, ce qui témoigne du dynamisme démographique en termes de natalité. Enfin, les personnes âgées de plus de 80 ans sont légèrement plus nombreuses en ville. À la périphérie de Belfort, le profil de la population est différent. Elle accueille une population plus diversifiée et davantage de familles avec enfants (35-55 ans).

Pyramide des âges de Belfort et le reste de l'agglomération en 2010



Source : INSEE – RP 2010

Les pyramides des âges de la ville de Belfort et du reste de l'agglomération n'ont pas le même profil. Les jeunes ménages (18-35 ans) sont nettement plus nombreux en ville. Ensuite, la modification de la structure familiale ou un nouvel emploi poussent les ménages à s'installer davantage en périphérie : la tranche d'âge 35-60 ans y est plus nombreuse. Enfin, les sommets des pyramides des âges deviennent quasi-identiques. Certaines personnes âgées parfois seules et moins autonomes se rapprochent des services et des équipements qu'offre principalement la ville.

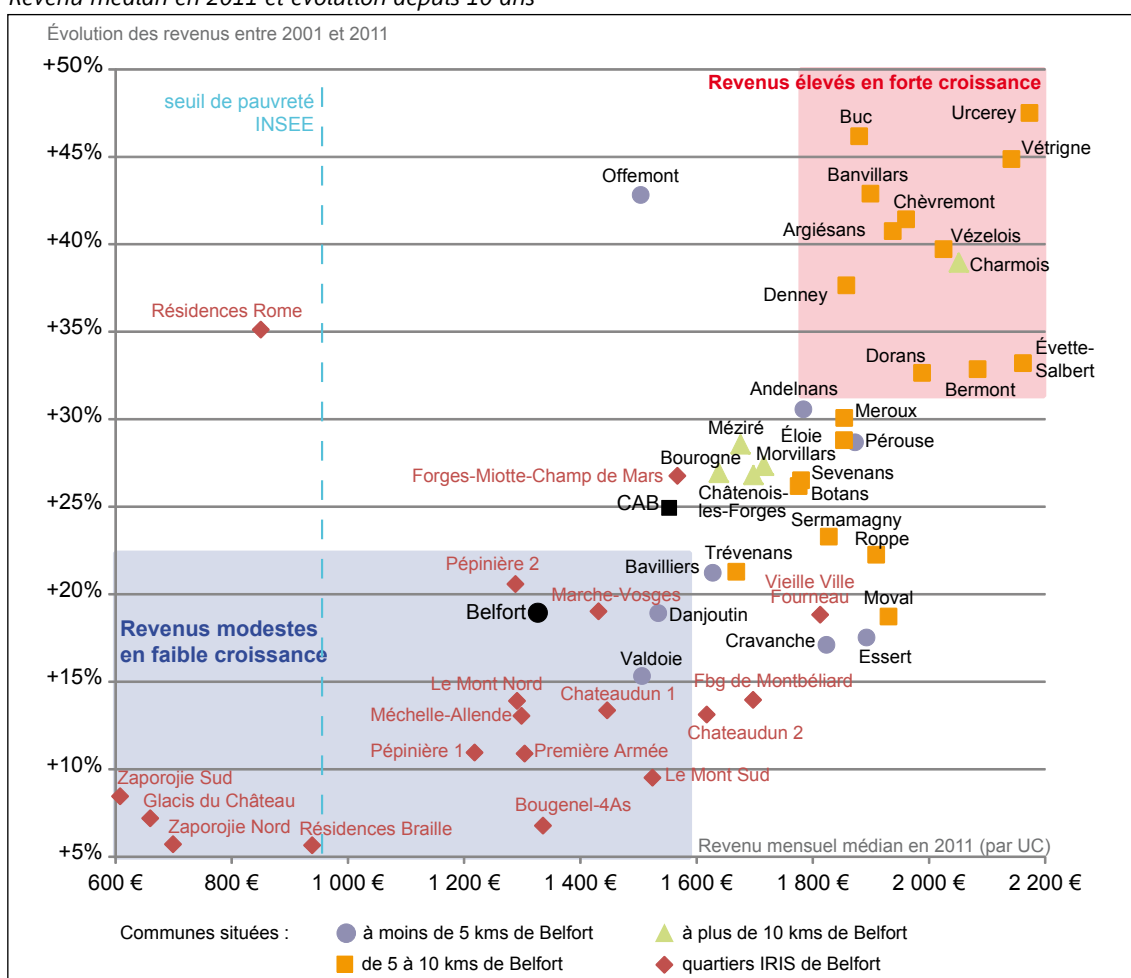
¹ « *les disparités sociales, enjeu pour l'aménagement des territoires* » L'essentiel n° 136, INSEE Franche-Comté, ADUPM et AUTB, décembre 2011.

• Répartition géographique des revenus : différenciation urbain-périurbain.

La géographie des revenus souligne les contrastes sociaux entre les communes périurbaines et Belfort. Les choix de résidence des ménages les plus aisés répondent à des stratégies d'évitement des quartiers les plus défavorisés renforçant la concentration des plus fragiles sur des territoires déjà précarisés. Les communes périurbaines profitent donc de l'aspiration des ménages à habiter une maison individuelle et à accéder à la propriété. Elles n'accueillent pas ou peu de logements sociaux. En 2011, le revenu mensuel médian varie de 626 € dans la zone urbaine sensible (ZUS) des Glacis à Belfort à près de 2 200 € à Urcerey et Évette-Salbert.

Les ménages les plus aisés privilégient la périphérie proche de la ville-centre (entre 5 et 10 kilomètres de Belfort). Cette périphérie enregistre les plus fortes croissances démographiques et profite du souhait des familles d'accéder à la propriété d'une maison individuelle.

Revenu médian en 2011 et évolution depuis 10 ans



Source : INSEE-DGI 2011

• Des différences marquées entre les quartiers belfortains

Les quartiers Résidences la Douce, Résidences Bellevue et Glacis du Château présentent une situation particulièrement défavorable : plus 50 % de la population dispose de ressources mensuelles inférieures à 954 €, niveau qui correspond au seuil de pauvreté INSEE (60 % du revenu médian métropolitain). Les disparités sont importantes à Belfort puisque dans les quartiers centraux, seulement 10 % de la population est en-dessous de ce seuil. Le revenu mensuel médian varie de 609 € à Zaporojie Sud à 1 813 € à Vieille Ville-Fourneau.

Comparatif du revenu fiscal mensuel par UC le plus faible et le plus élevé en 2009

	Belfort	Montbéliard	Besançon	Mulhouse
revenu le plus faible	Résidences Zaporojie Sud	Petite Hollande-Sud-Ouest	Ile-de-France	Coteaux Nord Est
	609 €	500 €	529 €	648 €
revenu le plus élevé	Vieille Ville-Fourneau	Faubourg-Mont Bart	Mouillère	Rebberg Sud Est
	1 813 €	1 733 €	2 042 €	2 920 €
écart	3	3,5	3,9	4,5

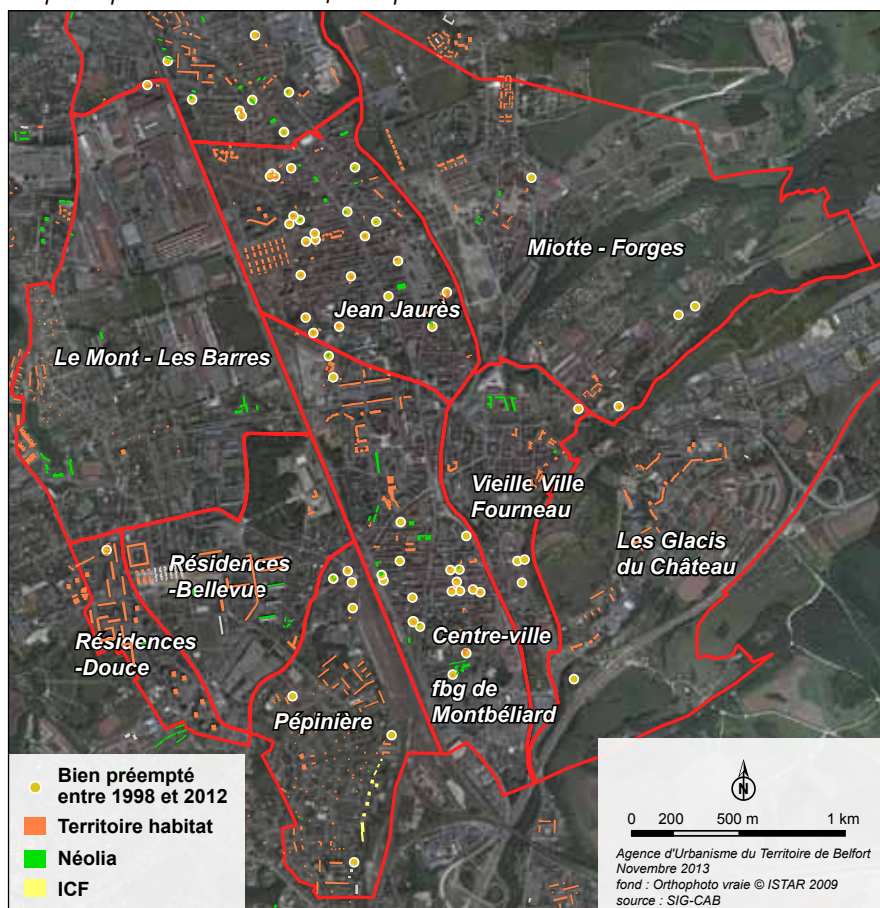
Source : INSEE-DGI 2009

À Belfort, comme souvent dans les villes, les disparités sociales sont importantes entre le centre et les autres quartiers. Elles demeurent moins fortes à Belfort qu'ailleurs grâce à une mixité sociale plus importante.

Dans les années 2000, les écarts de revenus se sont donc accentués entre les communes périurbaines et les quartiers les plus fragiles de Belfort malgré une volonté de créer les conditions d'une réelle mixité :

- en accueillant de nouveaux ménages grâce à une offre nouvelle de logements dans les quartiers fragiles comme la création du nouveau quartier « espace Baudin » aux Résidences ;
- en diffusant le logement social dans le cadre du programme de rénovation urbaine grâce à la reconstruction de logements sociaux hors sites (hors ZUS) ;
- et en diffusant du logement social dans le parc ancien de la ville de Belfort grâce notamment aux préemptions. De 1998 à 2012, elles ont permis aux bailleurs sociaux d'acquérir 47 immeubles, créant 275 logements sociaux. Cela représente environ la moitié des logements sociaux produits et un septième de l'ensemble de la production de logements de la ville durant la période 1998-2012.

Les préemptions réalisées à Belfort depuis 1998



3.1.2 Cadrer la notion de besoins en logements

3.1.2.1 Des besoins modifiés par la structure et les comportements sociaux

- La forte augmentation du nombre des ménages

Accroissement de la population et des ménages entre 1999 et 2010

	Population		Ménages	
Belfort	-328	-1 %	+2 099	+9 %
1 ^{ère} couronne	+805	+4 %	+936	+11 %
2 ^{ème} couronne	+2 623	+12 %	+1 567	+20 %
CAB	+3 100	+3 %	+4 602	+12 %

Source : INSEE – RP 2010

En 2010, la CAB compte 43 645 ménages, soit une hausse de 12 % depuis 1999. Cette hausse est de 20 % en seconde couronne et de 9 % à Belfort.

Le nombre de ménages croît plus rapidement que la population : la CAB compte en 11 ans (1999-2010), 4 600 ménages supplémentaires pour un gain de 3 100 habitants. À Belfort, le phénomène est encore plus fort puisque la ville compte 2 100 ménages supplémentaires pour une population quasi-identique.

Cette évolution démographique est le fait de deux phénomènes qui se cumulent :

- l'évolution sociodémographique (vieillesse, divorces, décohabitation...), qui entraîne la croissance des petits ménages et qui génère un besoin de logements supplémentaires ;

- la baisse du nombre de ménages avec enfant, en raison d'un départ d'une partie d'entre eux en accession à l'extérieur de l'agglomération.

Les agglomérations du Nord-Est ont toutes plus de ménages bien que certaines aient perdu plusieurs milliers d'habitants.

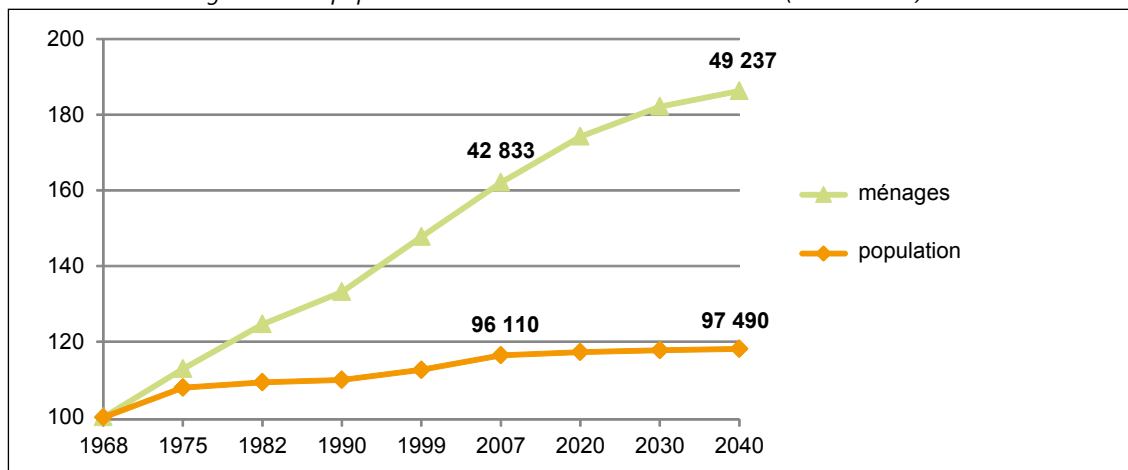
Une tendance similaire dans les autres agglomérations

	évolution de la population	évolution des ménages
CA Portes de France-Thionville	+2,6 %	+13,3 %
CA de Bourg en Bresse	+5,6 %	+12,8 %
CA Belfortaine	+3,3 %	+11,8 %
CA de Colmar	+4,6 %	+11,6 %
CA Grand Troyes	+0,3 %	+9,7 %
CA de Forbach Porte de France	-2,6 %	+8,9 %
CA Chalon - Val de Bourgogne	+0,5 %	+8,5 %
CA du Roannais	+0,7 %	+8,0 %
Panel Nord-Est	-1,4 %	+7,6 %
CA du Calaisis	-2,7 %	+7,1 %
CA du Boulonnais	-3,7 %	+6,9 %
CA du Pays de Montbéliard	-3,0 %	+6,1 %
CA Maubeuge Val de la Sambre	-5,1 %	+3,1 %
CA de Nevers	-5,5 %	+2,4 %
CU Le Creusot - Montceau les Mines	-6,5 %	+2,2 %
CA de Charleville-Mézières	-8,6 %	+1,3 %

Source : INSEE – RP 2010

D'ici 2040, le phénomène devrait se poursuivre, mais s'atténuer : l'agglomération compterait néanmoins 6 500 ménages supplémentaires pour un gain de 1 500 habitants. D'après les projections INSEE, la demande de nouvelles résidences principales va diminuer progressivement dans les années à venir : de 400 par an entre 1999 et 2010 à 200 par an entre 2020 et 2030, et atteindre 100 par an entre 2030 et 2040.

Évolution des ménages et de la population entre 1968 et 2040 dans la CAB (en base 100)



Source : INSEE – RP 2010

• Une composition des ménages qui se réduit

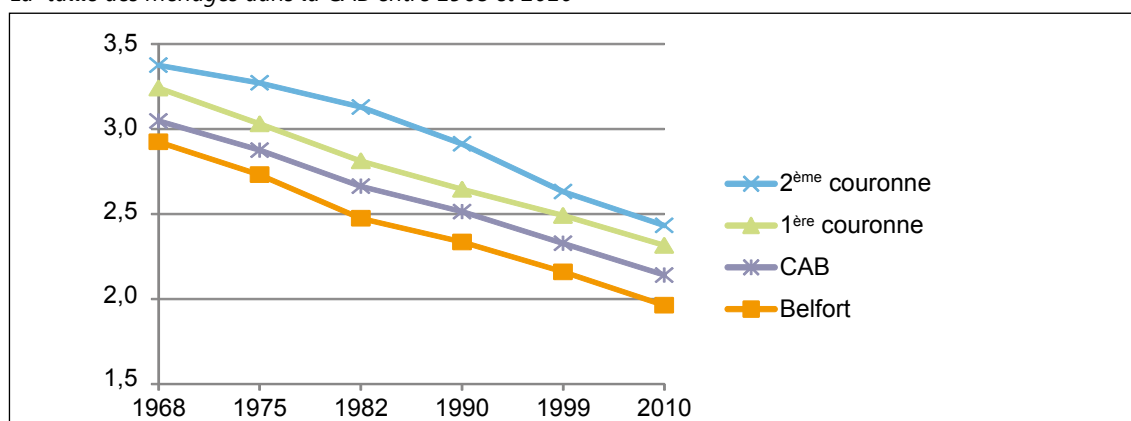
La taille des ménages entre 1968 et 2010

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
CA Belfortaine	3,05	2,88	2,66	2,51	2,33	2,14
Belfort	2,92	2,73	2,47	2,34	2,16	1,96
CA du Pays de Montbéliard	3,37	3,2	2,97	2,7	2,49	2,27
Panel agglomérations Nord-Est	3,15	2,98	2,77	2,6	2,41	2,2
Territoire de Belfort	3,1	2,94	2,75	2,6	2,41	2,22

Source : INSEE – RP 2010

En moyenne dans la Communauté de l'agglomération Belfortaine, une résidence principale logeait 3 personnes en 1968, elle n'en abritait plus que 2 en 2010. Cette baisse régulière s'explique par l'accroissement des ménages de petite taille qui se sont multipliés en raison du changement des modes de vie, du vieillissement de la population, mais aussi de l'augmentation de la population étudiante.

La taille des ménages dans la CAB entre 1968 et 2010



Source : INSEE – RP 2010

Si la taille moyenne des ménages s'est réduite sur tous les territoires, la gradation au sein de l'agglomération est restée la même depuis 40 ans. Les communes périurbaines gardent la taille moyenne de ménages la plus élevée.

L'évolution de la composition des ménages depuis 1999

	Personnes seules	couple sans enfant	couple avec enfant(s)	famille monoparentale
Belfort	+28 %	+1 %	-18 %	+14 %
1 ^{ère} couronne	+30 %	+12 %	-10 %	+44 %
2 ^{ème} couronne	+41 %	+32 %	-4 %	+44 %
CAB	+30 %	+11 %	-12 %	+25 %
Panel agglomérations Nord-Est	+25 %	+10 %	-17 %	+17 %

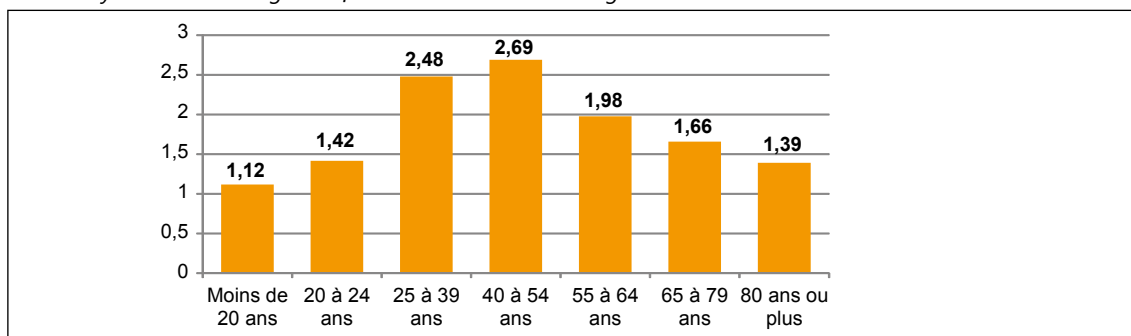
Source : INSEE – RP 2010

Dans la CAB, les ménages d'une seule personne ont fortement augmenté (+30 % entre 1999 et 2010) et représentent en 2010 près de 40 % des ménages. Ce type de ménage reste concentré : 7 sur 10 sont à Belfort.

Ce mode de vie plutôt urbain concerne davantage les jeunes. Il augmente également avec l'âge et notamment en périurbain avec le veuvage : hausse de 41 % de personnes seules en seconde couronne.

La relation est étroite entre le vieillissement et la diminution de la taille des ménages : deux tiers des personnes âgées de 80 ans ou plus résidant dans la CAB vivent seules.

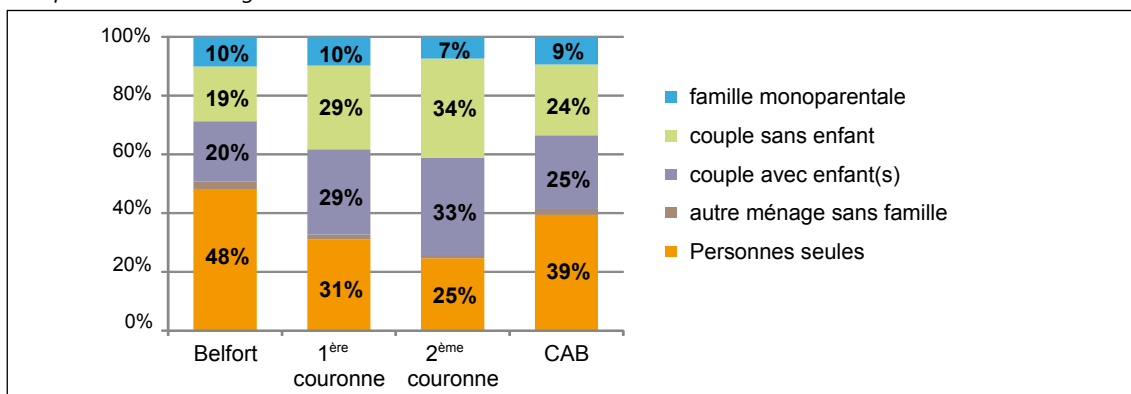
Taille moyenne des ménages en fonction de la tranche d'âge en 2010 dans la CAB



Source : INSEE – RP 2010

Également plus présentes en cœur d'agglomération, les familles monoparentales ont progressé (+25 %) entre 1999 et 2010 au détriment des familles composées d'un couple avec enfant (-12 %). Les familles monoparentales ont surtout augmenté en 1^{ère} et 2^{ème} couronne (+44 %).

Composition des ménages de la CAB en 2010



Source : INSEE – RP 2010

Les couples avec enfants sont répartis sur l'ensemble de l'agglomération, mais la 2^{ème} couronne a davantage accueilli ce type de ménage.

Entre 1999 et 2010, le nombre de couples avec enfants a plutôt bien résisté en 2^{ème} couronne (-4 %) contrairement à Belfort (-18 %). Ce phénomène est lié en partie aux migrations résidentielles locales (cf. chapitre p.67).

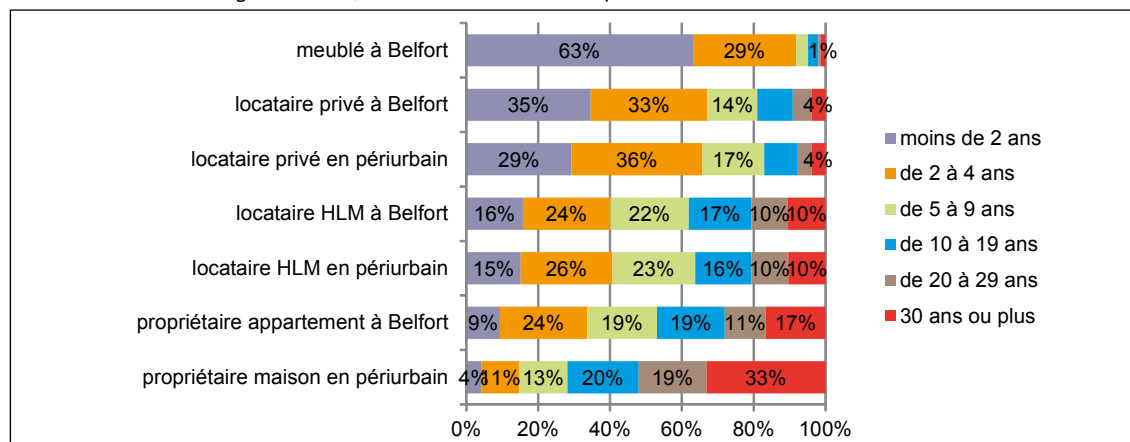
• L'évolution des ménages crée de la mobilité et des besoins résidentiels complexes

Les modes de vie se diversifient et les évolutions les plus importantes sont celles de la famille et du couple (recul de la vie en couple, banalisation des séparations, parenté choisie, recomposition familiale...).

Ces différentes transformations ont des conséquences sur les parcours résidentiels et influencent fortement les besoins en logements. Ainsi, une même personne aura besoin en quelques années de déménager plusieurs fois pour répondre à une mobilité professionnelle, à la suite d'une cohabitation, après l'arrivée d'un enfant, après une évolution familiale, du fait du vieillissement...

Les motifs de mobilité sont aussi sensibles à l'histoire du ménage. Si l'agrandissement familial peut générer un nouveau besoin en logement, sa diminution, en revanche, n'entraîne pas automatiquement la migration vers un logement plus petit, à l'exemple classique des familles dont les grands enfants quittent le foyer, laissant un logement aménagé pour 3, 4 ou 5 personnes.

Ancienneté d'emménagement en fonction du statut d'occupation et du lieu de résidence en 2010



Source : INSEE – RP 2010

Enfin, l'émergence d'un besoin en logement n'implique pas forcément une mobilité résidentielle ou un projet immobilier. Les besoins sont donc difficiles à appréhender en raison d'une réalité qui est toujours plus complexe.

Les capacités financières des ménages ne permettent pas à toutes les trajectoires résidentielles souhaitées de se réaliser.

L'augmentation du nombre de ménages ainsi que l'évolution de leur structure sont de nature à orienter une demande en logements supplémentaires, même en présence d'une dynamique démographique modérée.

L'accueil des familles ne devrait donc plus être la seule cible du développement résidentiel.

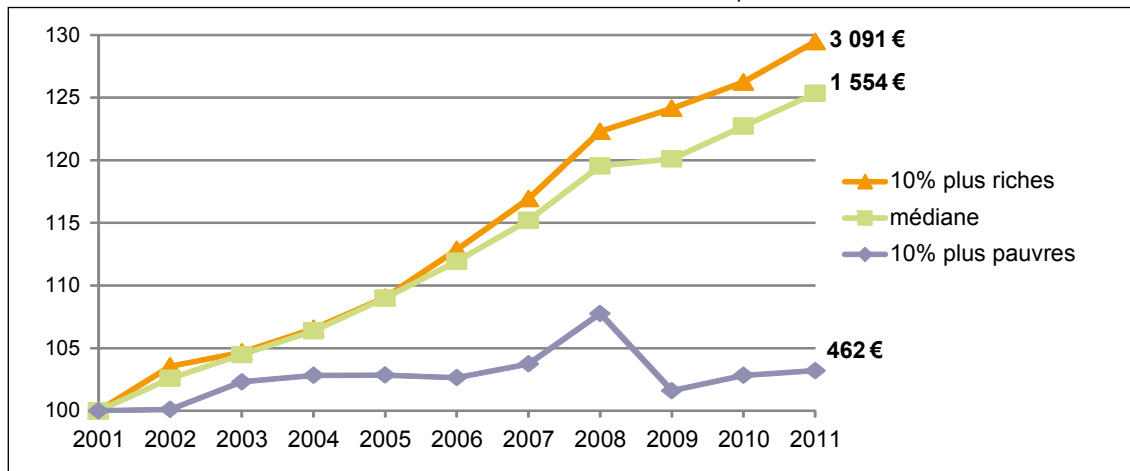
Les politiques locales de l'habitat vont devoir répondre à ces nouvelles demandes de plus petits ménages, mais aussi prendre en compte la réduction des ressources par ménage.

3.1.2.2 Le revenu et le mode résidentiel des habitants

• Les disparités de revenus tendent à se creuser

Si globalement, le niveau de revenu a progressé, les écarts se sont creusés entre les plus riches et les plus pauvres, mais aussi entre les propriétaires et les locataires.

Évolution du revenu mensuel médian dans la CAB entre 2001 et 2011 (par unité de consommation¹, base 100)



Source : INSEE – DGI 2011

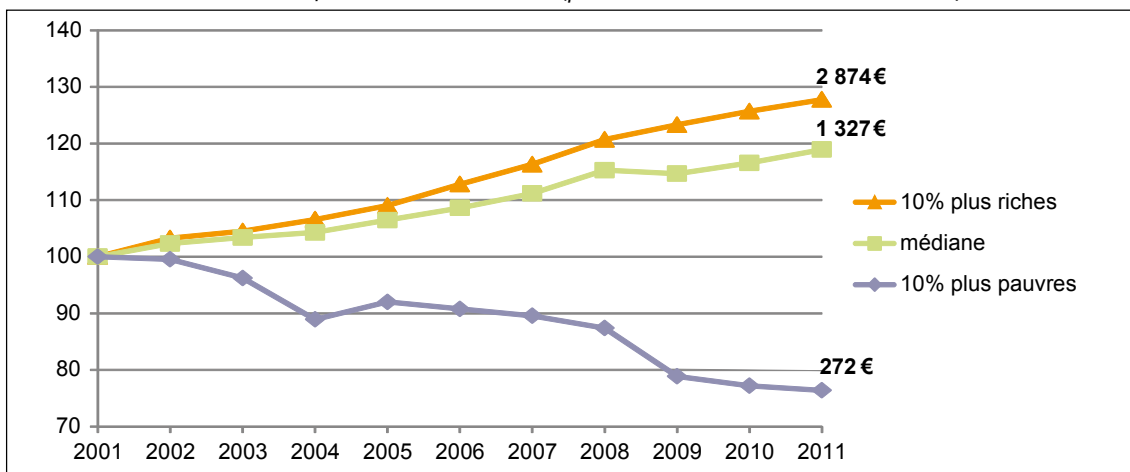
Évolution du revenu mensuel moyen entre 2008 et 2011 dans la CAB

	2008	2011	évolution
Propriétaires occupants	1 856 €	1 967 €	+6 %
Locataires privés	1 350 €	1 369 €	+1 %
Locataires sociaux	837 €	840 €	0 %

Source : INSEE – DGI 2011

Dans les années 2000, les revenus des plus riches augmentent (+29 % entre 2001 et 2011) tandis que ceux des plus pauvres stagnent (+3 % entre 2001 et 2011). On observe le même constat dans les agglomérations de taille comparable à la CAB. À Belfort, les revenus des plus pauvres baissent (-24 % entre 2001 et 2011).

Revenu mensuel médian à Belfort entre 2001 et 2011 (par unité de consommation, base 100)



Source : INSEE – DGI 2011

¹ Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) est le revenu du ménage rapporté au nombre d'unités de consommation qui le composent. Le nombre d'unités de consommation d'un « ménage fiscal » est évalué de la manière suivante :

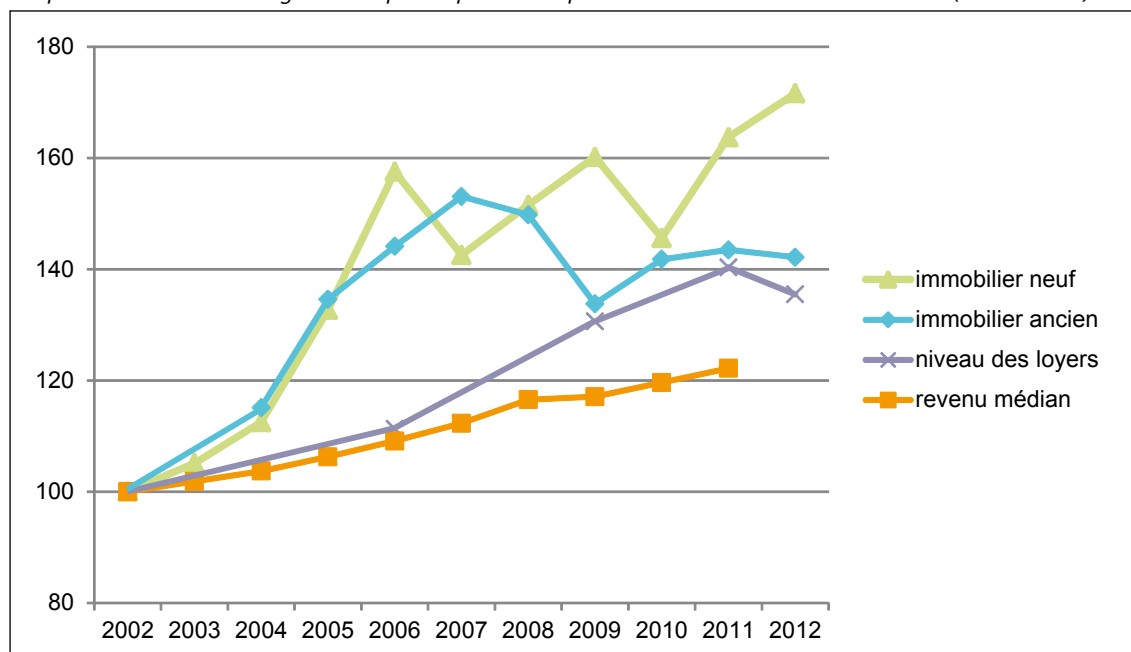
- le premier adulte du ménage compte pour une unité de consommation ;
- les autres personnes de 14 ans ou plus comptent chacune pour 0,5 ;
- les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0,3.

Cette échelle d'équivalence est utilisée couramment par l'Insee et Eurostat pour étudier les revenus.

• Une décennie de forte augmentation des coûts de l'immobilier

Le logement constitue pour les ménages le premier poste de dépense. La hausse continue des prix immobiliers a fragilisé financièrement de nombreux ménages rendant beaucoup plus difficile l'accession à la propriété pour les primo-accédants. Nombre d'entre eux ont choisi de s'éloigner de Belfort à la recherche de produits abordables, convenant par ailleurs à un souhait de plus d'espace et de « vivre à la campagne ».

Les prix de l'immobilier augmentent plus rapidement que les revenus médians dans la CAB (en base 100)

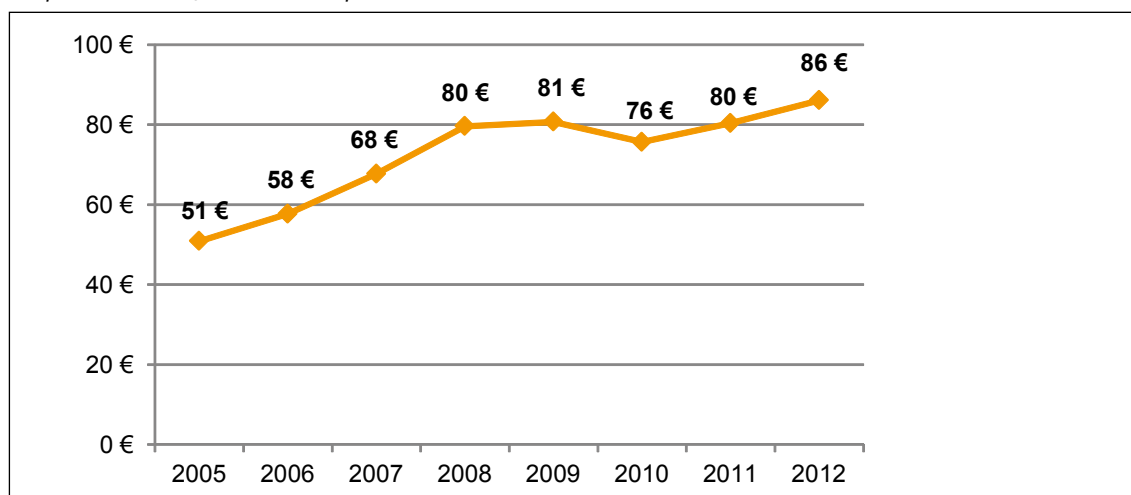


Sources : INSEE-DGI, CLAMEUR (loyers), Fichier des notaires PERVAL

Le prix du foncier est un élément essentiel dans la détermination des coûts en matière de logement. Il influe sur les montants des programmes d'habitat et des projets d'accession.

Le marché du terrain à bâtir profite de l'engouement pour la maison individuelle et les prix ont fortement augmenté durant les années 2000 : le m² a augmenté dans l'agglomération Belfortaine de 51 € en 2005 à 86 € en 2012.

Les prix du m² du foncier à bâtir pour l'habitat dans la CAB



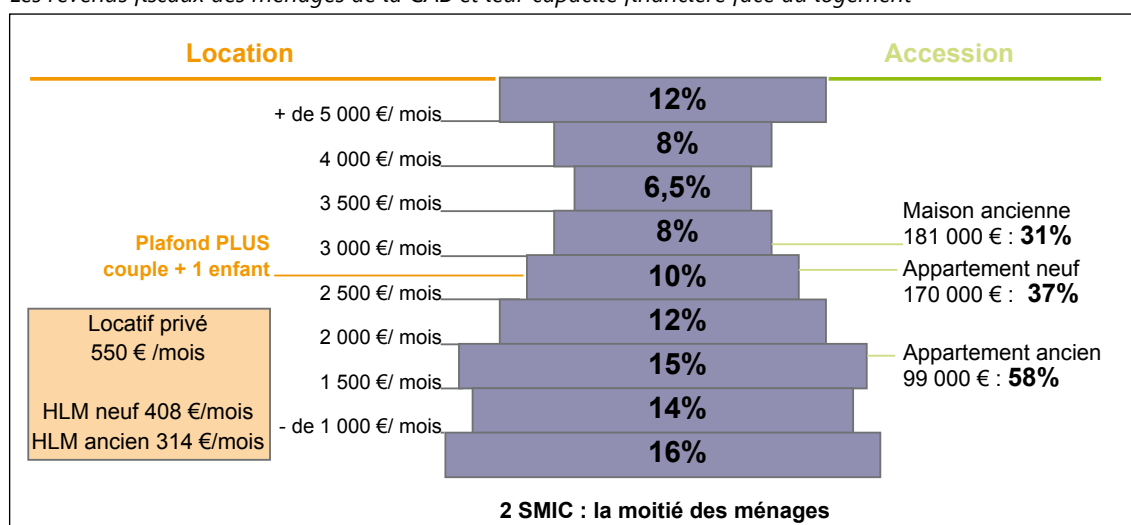
Source : Fichier des notaires, PERVAL, 2013

• Les écarts de revenus modifient la demande

La diversité des ménages et l'hétérogénéité des logements rendent difficile l'évaluation de valeurs de références. Il est cependant possible d'analyser la capacité théorique de financement des ménages et l'estimation des capacités financières des ménages montre les limites de l'accession à la propriété qui est de plus en plus réservée à une tranche réduite de la population. Dans les années 2000, les ménages ont privilégié des choix d'accession à moindre coût (l'individuel périurbain) ou ont opté pour des terrains et ou des logements de tailles plus restreintes.

Les ménages de l'agglomération belfortaine ont largement accès au logement social : plus de 50 % des ménages et près de 80 % des personnes vivant seules.

Les revenus fiscaux des ménages de la CAB et leur capacité financière face au logement



Source : INSEE DGI 2011, Fichier des notaires, meilleurtaux.com (calcul des mensualités)

Méthodologie

Nous sommes partis de la distribution des revenus des ménages de la CAB en 2011, avant paiement des impôts, et hors revenus de redistributions (source : INSEE-DGI).

À partir de cette distribution, nous avons estimé le nombre de ménages capable d'accéder à la propriété dans la CAB en 2012 :

- pour l'achat d'un appartement ancien (98 900 € hors frais notariés) ;
- pour l'achat d'un appartement neuf (169 600 €) ;
- pour l'achat d'une maison ancienne (180 800 €).

Avec l'hypothèse d'un crédit sur 25 ans (20 ans pour l'appartement ancien), au taux de 3,96 % avec assurances comprises (3,56 % sur 20 ans) sans apport personnel, avec un taux d'effort de 33 % en incluant dans le montant emprunté les frais notariés, et hors aides fiscales.

« L'accession à la propriété, sociale ou non, et à coûts maîtrisés, est un vrai enjeu dans les territoires des villes moyennes. » Elle est en phase avec l'image des villes moyennes comme Belfort et permettrait d'aller à la rencontre des aspirations des ménages. C'est sans doute une condition nécessaire, avec l'emploi, pour maintenir les classes moyennes (deux à trois SMIC) et les CSP +.

« L'accession à coût maîtrisé permettrait de fidéliser les ménages en leur offrant des parcours résidentiels dit ascendants. Elle permettrait d'éviter la sur-concentration des âges extrêmes (les jeunes, les personnes âgées) dans les villes centres en offrant des solutions aux jeunes ménages primo-accédants qui, en leur absence, partent vers la périphérie. »

Extraits issus de l'étude *Les villes moyennes et l'habitat*, Fédération des Villes moyennes, Juin 2013

3.1.2.3 Les besoins en logements

- **La simulation du besoin résidentiel**

Les besoins en logements seront générés par la croissance démographique attendue sur le territoire de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine, la diminution de la taille des ménages (desserrement) et le nécessaire renouvellement du parc :

- **Les besoins liés à la croissance démographique**

Les projections établies par l'INSEE sur la période 2007-2040 prévoient une croissance générale modérée avec des dynamiques opposées entre le cœur d'agglomération (Belfort et 1^{ère} couronne) et le reste de la CAB.

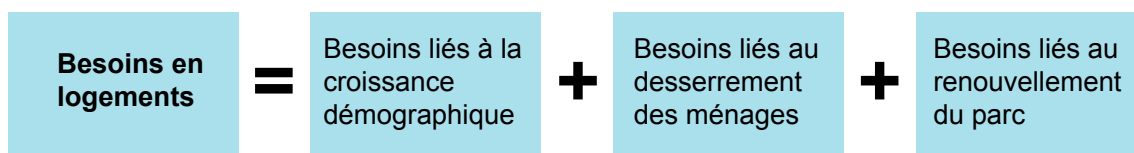
- **Les besoins liés au desserrement des ménages**

Les besoins en logements estimés sont issus du besoin à répondre au logement des ménages, c'est-à-dire au besoin des résidences principales.

L'évolution des modes traditionnels de cohabitation (séparations, veuvage, célibat...) et le vieillissement des ménages favorisent la baisse de la taille des ménages et supposent des logements supplémentaires à population égale.

- **Les besoins liés au renouvellement du parc**

Le renouvellement de résidences principales, c'est-à-dire un logement construit pour un logement disparu par démolition, désaffectation ou affectation à de l'activité.



D'après le scénario central INSEE, à l'horizon 2040, la CAB compterait :

- 97 500 habitants, soit une croissance de 1 400 habitants évaluée par rapport à 2010.
- 49 200 ménages, soit 5 500 résidences principales supplémentaires entre 2010 et 2040 et donc 190 résidences supplémentaires minimum par an. Cette valeur est un volume de référence qui devra être précisé du point de vue qualitatif.
- Si le rythme de baisse constaté se poursuivait, la projection à 2040 serait de 1,93 personnes par ménage. Pour mémoire, la taille des ménages est de 2,14 en 2010.

À partir de ce besoin résidentiel global, l'objectif est d'estimer, sur une période donnée, le besoin de logements qu'il faut créer ex-nihilo ou dans le parc existant pour :

- satisfaire quantitativement et qualitativement les besoins nouveaux qui résultent de l'évolution démographique ;
- permettre la mobilité des ménages qui souhaitent changer de logement ;
- assurer aux ménages des conditions de logement adaptées, notamment au regard de leurs capacités financières ;
- maintenir la capacité d'accueil des logements existants.

La création de logements

=

Dans le parc existant, le renouvellement

Création de logements sans consommation foncière, dans des zones déjà bâties :

- Par démembrement (division de parcelles)
- Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain
 - Par division de bâtiments existants (transformation d'une maison en appartements)
- Par modification de l'occupation : transformation d'un logement vacant ou une résidence secondaire en une résidence principale.

Ces dernières possibilités en matière de production de résidences principales sont importantes dans l'agglomération et notamment à Belfort.

+

La construction neuve

Création de logements grâce à la construction neuve, consommatrice de foncier

Cette part est importante puisqu'elle représente dans les années 2000, 85 % de la production de logements.

Les objectifs de besoins résidentiels et leur répartition au sein de la CAB seront estimés précisément dans les orientations. Ils seront établis grâce aux rencontres et aux échanges avec les élus et les professionnels du marché de l'habitat.

Au-delà des besoins quantitatifs, il faut prendre en compte d'autres facteurs plus qualitatifs dans le but d'attirer et fidéliser, notamment les jeunes ménages actifs et les familles en voie de composition pour limiter leurs départs vers l'extérieur de l'agglomération. Cela nécessite de proposer une offre diversifiée en termes de mixité sociale, de typologie des logements, de densité, de formes urbaines, de prix de sortie des logements correspondant aux budgets de ces ménages.

La diversification de l'offre doit permettre d'assurer un parcours résidentiel complet aux ménages au sein de l'agglomération.

Enfin, le développement de l'offre neuve doit mieux maîtriser la consommation foncière. Pour atteindre cette ambition, le développement doit être ciblé sur des secteurs à enjeux pour limiter « l'éparpillement ». Il s'agit de développer la ville des courtes distances permettant de rapprocher le lieu d'habitat, des lieux d'activités, de loisirs et de limiter ainsi la précarité énergétique et l'émission de gaz à effets de serre. Dans cette ambition générale, l'enjeu primordial est de reconquérir la ville. Belfort a des arguments avec un potentiel foncier à proximité des réseaux, services, écoles, emplois, commerces... Cette reconquête urbaine par l'habitat peut être issue d'opportunités liées au bâti mutable.

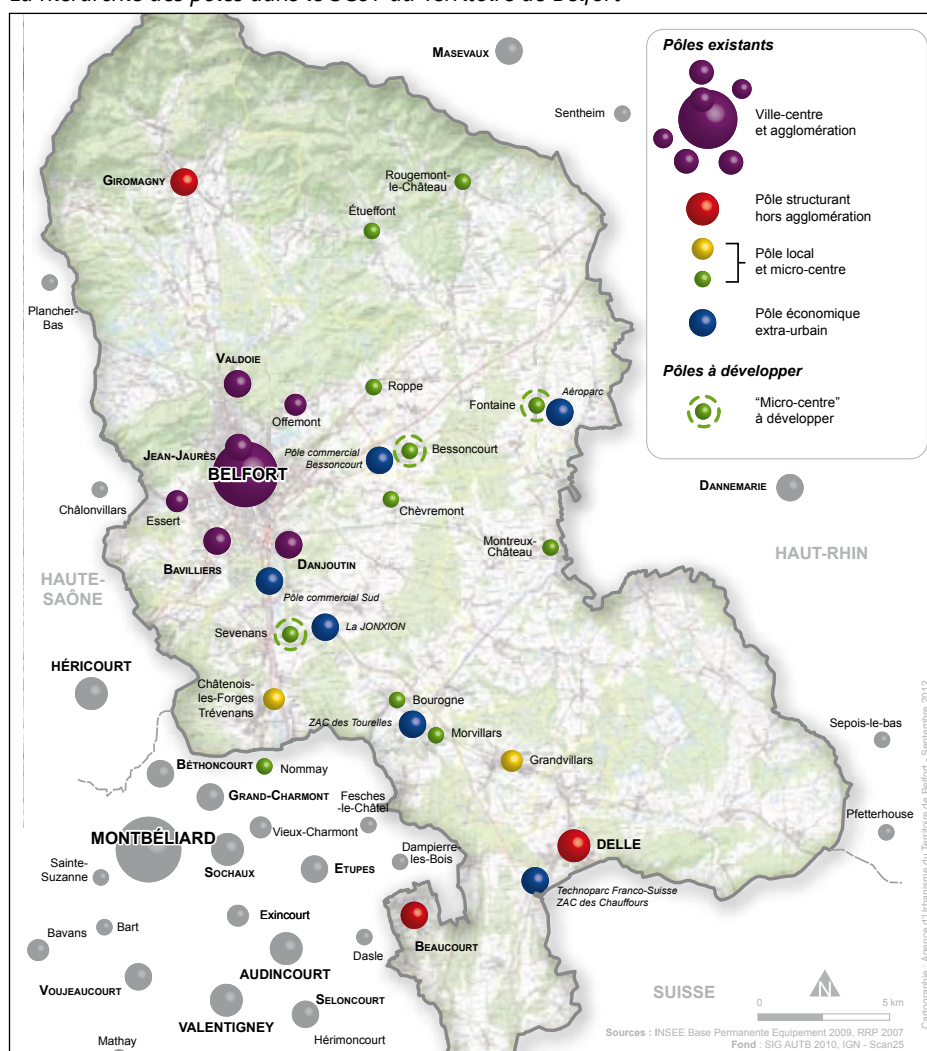
3.1.3. La synergie de l'habitat, du fonctionnement territorial, des équipements et des services

La question de l'habitat est très liée à la composition socio-démographique. Elle est aussi incluse dans une dynamique plus large, car l'habitat est indissociable des services, transports, infrastructures, emplois... qui définissent l'architecture du cadre de vie. Ces différents sujets sont donc parcourus dans le chapitre qui suit, obligeant à un regard sur d'autres domaines de l'action publique. Nous évoquerons à plusieurs moments le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours d'élaboration, qui est un outil transversal d'aménagement du territoire, destiné à organiser un développement complexe et qui peut constituer un cadre intéressant pour le PLH.

• Un territoire structuré par des services et par un maillage de pôles

Les pôles regroupent des fonctions indispensables (l'emploi, l'éducation, les services marchands et non marchands, la santé, la culture). Aux fonctions indispensables s'ajoutent des fonctions supérieures (administrations, services aux entreprises, « produits rares » matériels ou intellectuels). La CAB s'est construite à partir de pôles de différents niveaux liés par une forte complémentarité. La cohérence de ce dispositif est réaffirmée par le SCoT afin de consolider une ossature multipolaire qui a été malmenée par la concurrence des communes à faible niveau de service. On retiendra très synthétiquement que le SCoT consacre les pôles dans la localisation de l'activité et privilégie leur développement résidentiel afin de valoriser la synergie habitat/services.

La hiérarchie des pôles dans le SCoT du Territoire de Belfort



• Le potentiel foncier urbanisable

Les documents d'urbanisme (POS et PLU) définissent les potentiels constructibles. Les disponibilités foncières destinées à l'habitat constituent une surface importante :

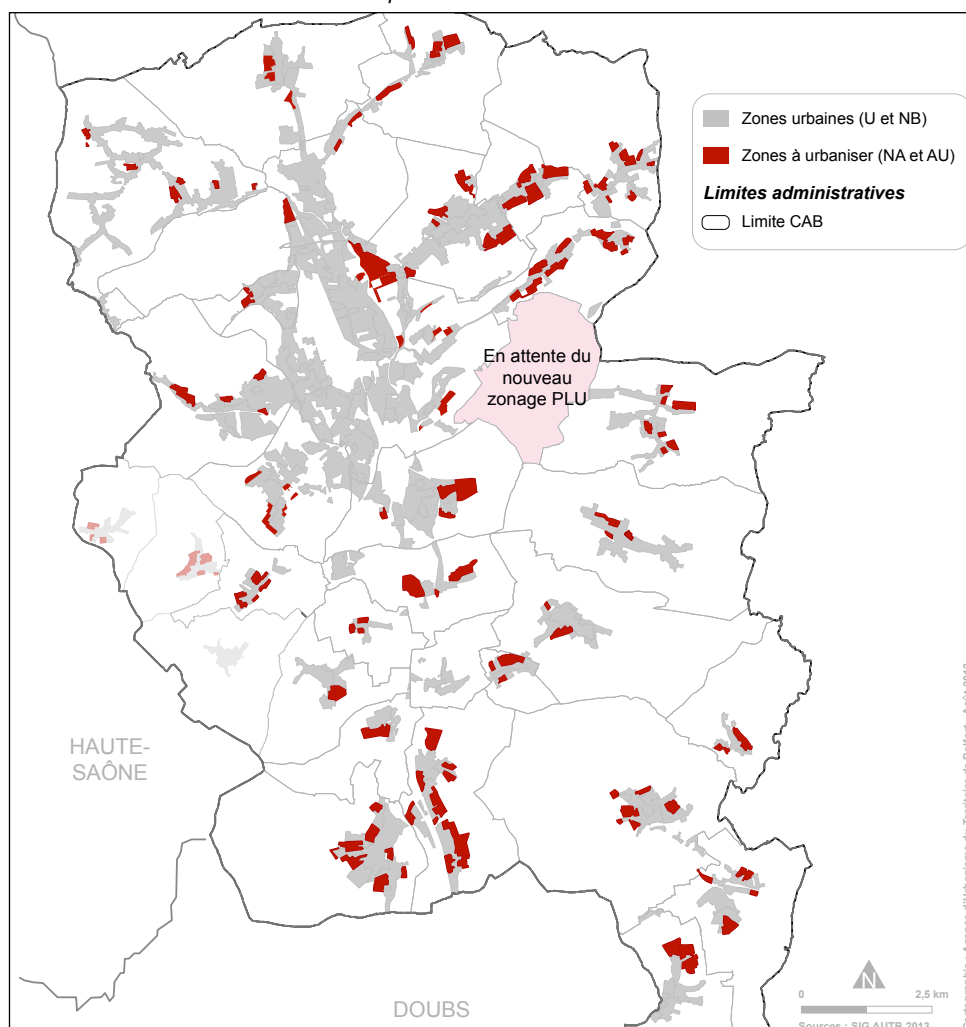
- 444 ha de zones AU (ou NA) et 2 400 ha de zones U (+Nb), à destination de l'habitat.

Cependant de tels chiffres recouvrent des disponibilités foncières de différentes natures : zones urbaines immédiatement constructibles, zones d'urbanisation future soumises à des conditions d'équipement et de desserte par les réseaux, et à des schémas d'aménagement. Il existe aussi des zones d'urbanisation à long terme mises en attente. En outre, la disponibilité effective du foncier n'est pas immédiate du seul fait d'une inscription dans les POS et PLU : elle reste à mobiliser pour mener à bien les opérations qui porteront *in fine* les logements nouveaux.

Pour autant, la masse du foncier urbanisable que l'on peut additionner commune par commune, reste à la fois globalement surabondante et sans cohérence d'ensemble dès lors que l'on se réfère à la logique du bassin d'habitat ou du marché local. La saturation de l'offre potentielle est un facteur de dispersion et de concurrence préjudiciable à la mise en place d'une politique de l'habitat.

Sur la base d'un scénario qui reste ambitieux, le SCoT a bien pour objectif de réaliser une régulation des apports fonciers inscrits dans les documents d'urbanisme (ce qui est l'amont d'une politique foncière). Il définit les priorités de développement en fonction de la proximité des services, et cherche à limiter des projets excessifs ou déstabilisants au sein de la CAB.

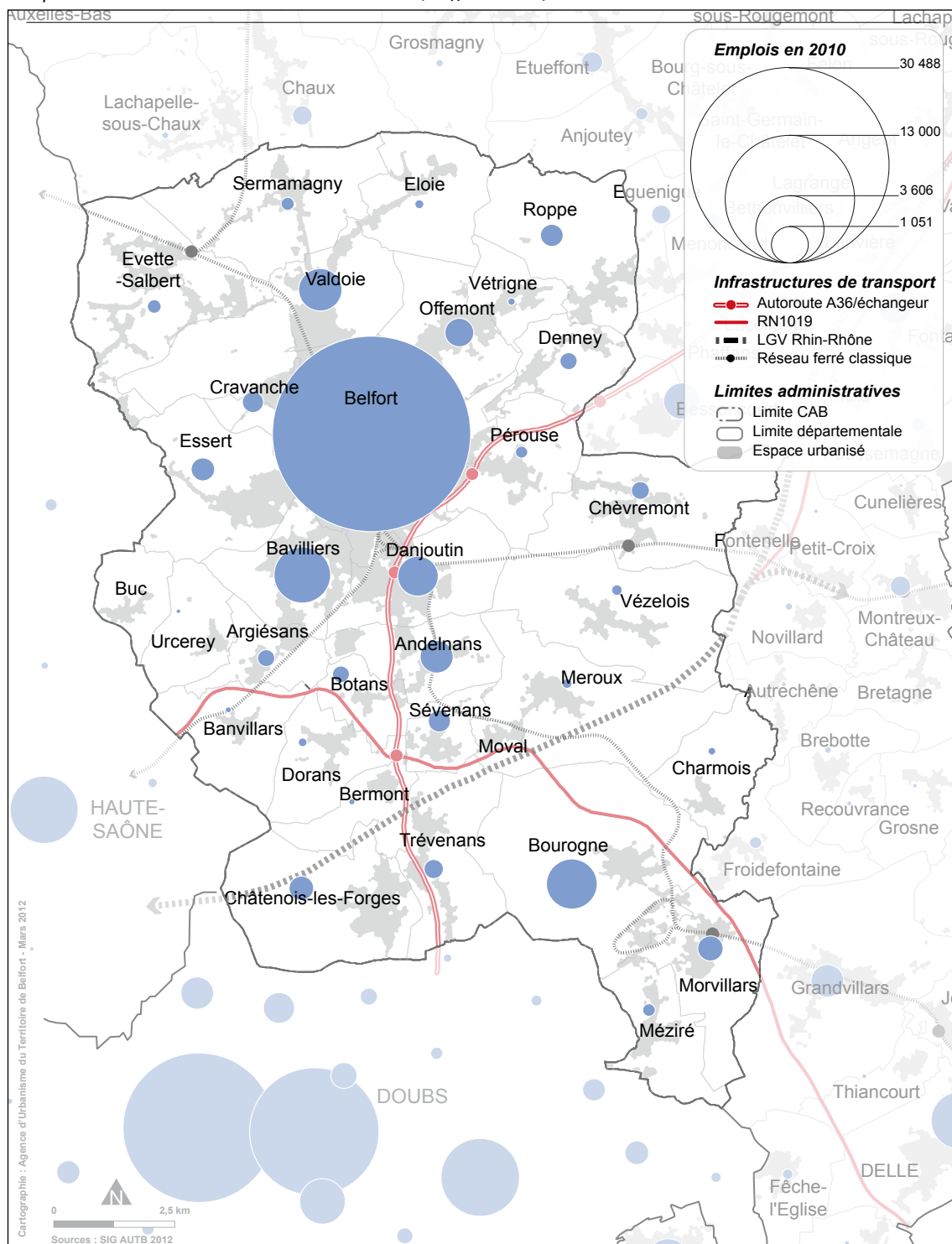
Les zones urbaines et d'urbanisation future destinées à l'habitat



• La dissociation géographique de l'emploi et de l'habitat

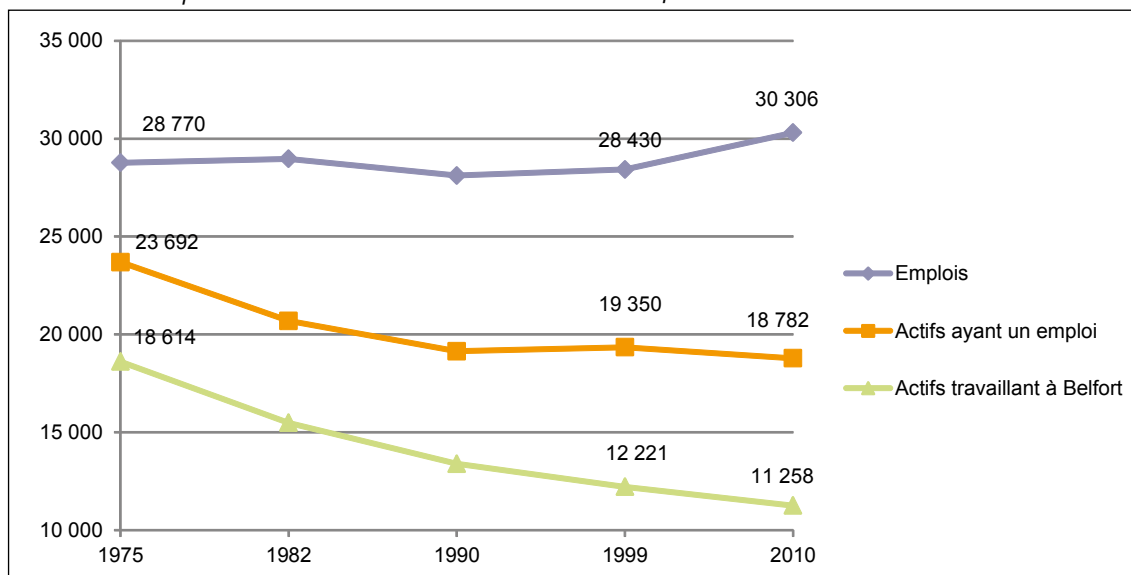
En 2010, la CAB concentre 44 000 emplois dont plus de 30 000 à Belfort (70 % de l'emploi de l'agglomération). L'activité économique est davantage concentrée que la population puisque Belfort accueille un peu plus de la moitié des habitants de l'agglomération.

L'emploi au lieu de travail en 2010 dans la CAB (chiffres INSEE)



Depuis 1975, l'emploi a augmenté dans la CAB et à Belfort. Dans le même temps, le nombre d'actifs résidant et travaillant à Belfort a fortement diminué. Ils ne sont plus que 11 258 en 2010 soit une perte de 7 356 actifs depuis 1975. Ceci est à mettre en parallèle avec le phénomène de périurbanisation.

Évolution de l'emploi au lieu de travail entre 1975 et 2010 à Belfort

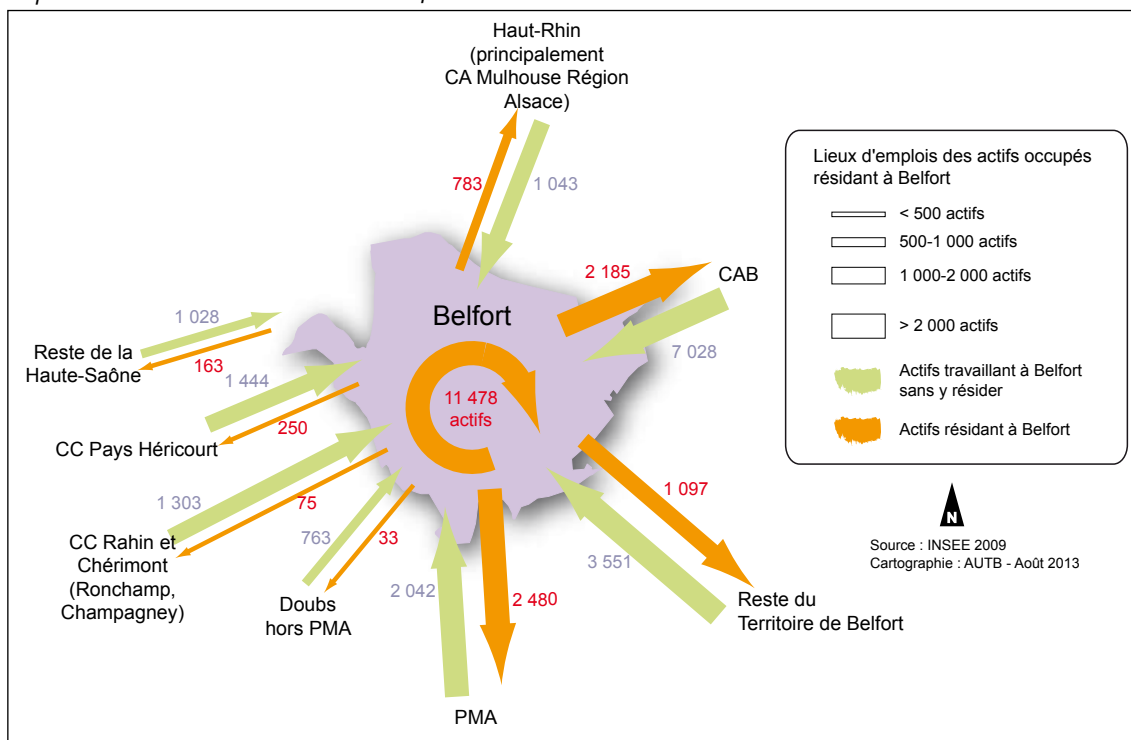


Source : INSEE – RGP et RRP

La distanciation domicile/travail s'est donc accrue depuis 1975. Sur les 30 000 emplois à Belfort, 11 000 sont occupés par des Belfortains. Il y a donc près de 19 000 actifs qui viennent travailler à Belfort : 7 000 sont originaires du reste de la CAB et 3 550 du reste du département.

Témoin de la périurbanisation, les flux entrants à Belfort en provenance des Communautés de Communes du Pays d'Héricourt et de Rahin et Chérumont (Ronchamp, Champagny...) sont importants. Au total, près de 4 000 haut-saônois travaillent à Belfort.

Déplacements domicile-travail entre Belfort et les territoires voisins



Belfort est un pôle attractif par ses emplois : de fait, de nombreux actifs résidant hors Belfort s'y rendent quotidiennement. D'autre part, les actifs belfortains sont plus nombreux que par le passé à travailler hors de la commune, principalement vers la CAB et vers Pays de Montbéliard.

• La complémentarité entre l'activité économique et l'habitat

Le territoire se caractérise par des pôles économiques qui ont une incidence directe vis-à-vis de l'habitat. Historiquement, une grande partie de l'urbanisation a été réalisée par les entreprises industrielles, avant que le logement social ne prenne le relais. La ville de la deuxième moitié du XX^{ème} siècle a eu tendance à spécialiser les zones économiques (commerciales, industrielles, administratives, artisanales) en générant des formes d'aménagement excluant la mixité et parfois la proximité de l'habitat.

Plus récemment la requalification de ces espaces, permise par la mise en œuvre de technologies propres et dans une logique durable, ainsi que par le changement de l'univers industriel, modifie la relation de l'entreprise à la ville (et au village). Un projet majeur comme Techn'Hom amène des services aux salariés et renouvelle le paysage urbain, créant des ensembles fonciers utilisables pour un mixage emploi/habitat (exemple du projet d'éco-quartier).

• Une nouvelle logique de mobilité

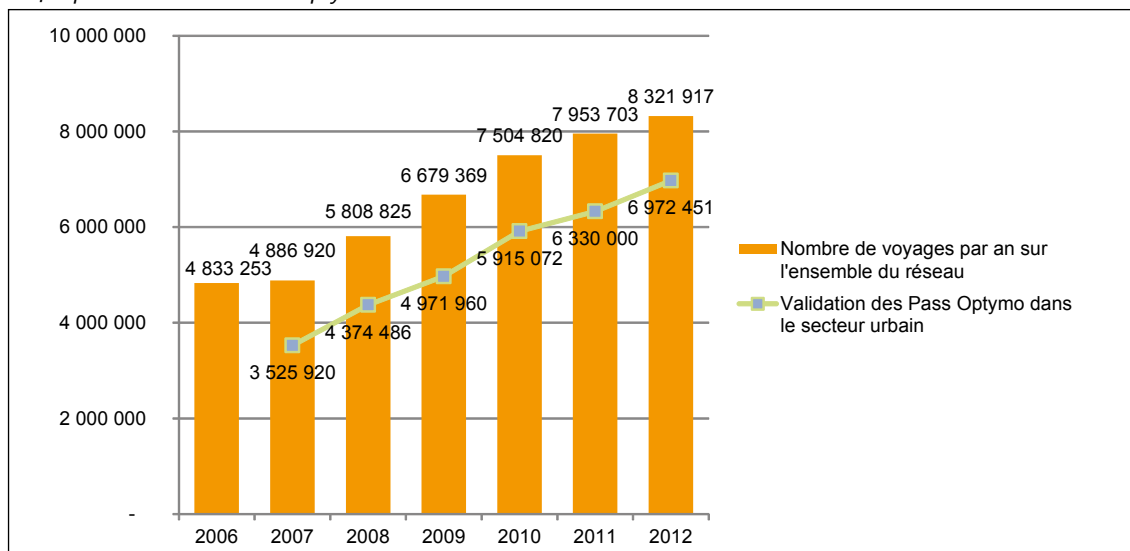
Les principaux générateurs de déplacements (emplois, services, enseignement, commerces...) sont concentrés dans la ville de Belfort qui totalise trois quarts de tous les déplacements quotidiens du département.

L'éloignement de Belfort influence les modes de vie et de déplacement : plus on s'éloigne de Belfort, plus l'automobile devient l'unique mode de transport. L'alternative à l'automobile (marche à pied, vélo, transports en commun...) est davantage une réalité du cœur d'agglomération.

- Optymo I

Les transports en commun ont augmenté leur performance avec la création d'Optymo en 2007. L'offre est devenue plus ambitieuse et la fréquentation est en nette hausse. Le nombre de voyages par an est passé de 4,8 millions en 2006 à 8,3 millions en 2012, en augmentation de 72 %. De la même manière, le nombre de validations du Pass Optymo sur le réseau urbain a augmenté de 97 % sur la même période. Le réseau Optymo repose sur la combinaison d'une offre hiérarchisée avec notamment un haut niveau de service et un maillage complet en milieu urbain.

La fréquentation du réseau Optymo



Source : SMTC

- Optymo II

Optymo II est un système de mobilité globale qui offrira des services variés à une grande partie de la population du cœur d'agglomération, contribuant ainsi à la promotion de la mobilité durable et à l'amélioration du cadre de vie.

- Une logique d'axes structurants

Les transports en commun de nouvelle génération engendrent des changements qualitatifs à saisir dans une politique de l'habitat. Cette logique d'axe doit être développée en termes d'offre de services, commerciale, et résidentielle.

Dans une moindre mesure, la constitution du réseau de pistes cyclables, ou la future ligne Belfort-Delle avec ses haltes ferroviaires, ouvrent aussi de nouvelles possibilités.

L'axe lourd du réseau introduit des avantages résidentiels faits pour les secteurs qu'il côtoie, tout comme il crée une bonification de l'accessibilité aux lieux de travail, aux services, aux commerces... C'est un outil de cohésion sociale susceptible de « désenclaver » des situations existantes et de redonner de la valeur patrimoniale. C'est aussi un générateur d'opportunités pour des projets immobiliers bénéficiant d'une accessibilité « durable » et « modulable ».

- Les autres impacts liés à des infrastructures de transports :

La plateforme multimodale de la gare urbaine de Belfort, véritable pôle d'échanges régional, en correspondance avec le réseau national et les services locaux, contribue à un renouvellement de l'attractivité du centre d'agglomération.

La gare TGV de Belfort-Montbéliard améliore singulièrement la relation avec la capitale.

La ligne Belfort-Delle, qui est à la fois axe local et « porte de territoire » vis-à-vis de la Suisse, sera support à des opérations d'aménagement à plus ou moins long terme.

Autre élément important : la mobilité a un coût qui peut à terme constituer une contrainte économique pour certains. Si le prix du foncier baisse avec l'éloignement, celui du transport évolue à la hausse, tout comme il introduit une contrainte dans la vie quotidienne (perte de temps, parcours complexes, multiplication des véhicules...).

• Les transports de données et les services numériques

Avec la vulgarisation du numérique et les services qui lui sont liés, une nouvelle exigence sociale s'est établie, sans que l'on puisse douter de son accentuation dans les prochaines années (services et administrations dématérialisés notamment).

La qualité de l'accès numérique du logement devient donc incontournable, sollicitant deux niveaux d'action : celui de la couverture territoriale et celui de l'équipement terminal. Le risque est réel de voir surgir un écart entre les logements desservis numériquement à un niveau autorisant des services, et ceux qui ne le seraient pas.

L'habitat doit anticiper sur les nouvelles formes et pratiques de mobilité pour une bonne accessibilité aux services et équipements : proximité des dessertes de transports en commun et des arrêts, stationnement (vélos, voitures...), station de vélo et d'auto-partage. Il faut réintroduire les transports dans la réflexion des futurs projets d'habitat et tendre vers une structuration de l'urbanisation autour des grands axes de transport.

3.2 Le parc de logements existant

LES FAITS ET PERSPECTIVES	LES ENJEUX
Un parc résidentiel aux problématiques complexes	
Une dynamique de construction toujours présente dans la durée. Un parc riche dans sa diversité et très lié à l'identité historique de l'agglomération. Des signes de faiblesse dans le parc ancien.	Trouver une nouvelle logique opérationnelle pour gérer la diversité des mutations du parc. Comment redynamiser le parc urbain ancien ?
Des tensions internes	
Les mouvements résidentiels internes provoquent des transferts à sens unique en faveur de l'accession individuelle.	Comment susciter l'attractivité globale du parc et exploiter l'atout de la diversité ?
Le locatif social : un point fort	
Un parc dynamique, innovant et qui a fait une mue historique.	Comment conserver les moyens de politiques qui demandent de grandes durées d'actions ?
Le locatif privé : un moment sensible	
Une vacance qui inquiète et un considérable besoin de réhabilitation. Un parc lié à des populations belfortaines mobiles : étudiants, fonctionnaires, cadres, jeunes...	Un défi collectif : remobiliser les propriétaires bailleurs et agir pour répondre à une nouvelle exigence de qualité, malgré la réorientation des aides de l'Anah en faveur des propriétaires occupants.

3.2.1 L'offre globale en logements

3.2.1.1 Une structure où le parc ancien est encore bien présent

• Un parc de logements en croissance

Au 1^{er} janvier 2011, la Communauté de l'Agglomération Belfortaine totalise 48 306 logements, soit 5 000 logements supplémentaires depuis 1999.

Le parc de logements de l'agglomération se répartit entre les résidences principales (équivalent au nombre de ménages) pour 88 % des logements, les résidences secondaires (2 %) et les logements vacants (10,1 %, soit 4 887 logements).

Depuis 1999, la part de résidences principales a reculé de 2 points (de 90 à 88 %) au profit des logements vacants (de 8 à 10,1 %). Les logements vacants ont fortement augmenté : +1 405 logements vacants entre 1999 et 2011.

La dynamique est similaire dans les agglomérations du panel : hausse du parc de logements et forte augmentation de la vacance.

Évolution du parc de logements de la CAB et de sa composition entre 1999 et 2011

	1999		2011		évolution	
Résidences principales	39 147	90,1 %	42 470	87,9 %	+3 323	+8 %
Résidences secondaires	806	1,9 %	949	2,0 %	+143	+18 %
Logements vacants	3482	8,0 %	4 887	10,1 %	+1 405	+40 %
Parc de logements	43 435	100 %	48 306	100 %	+4 871	+11 %

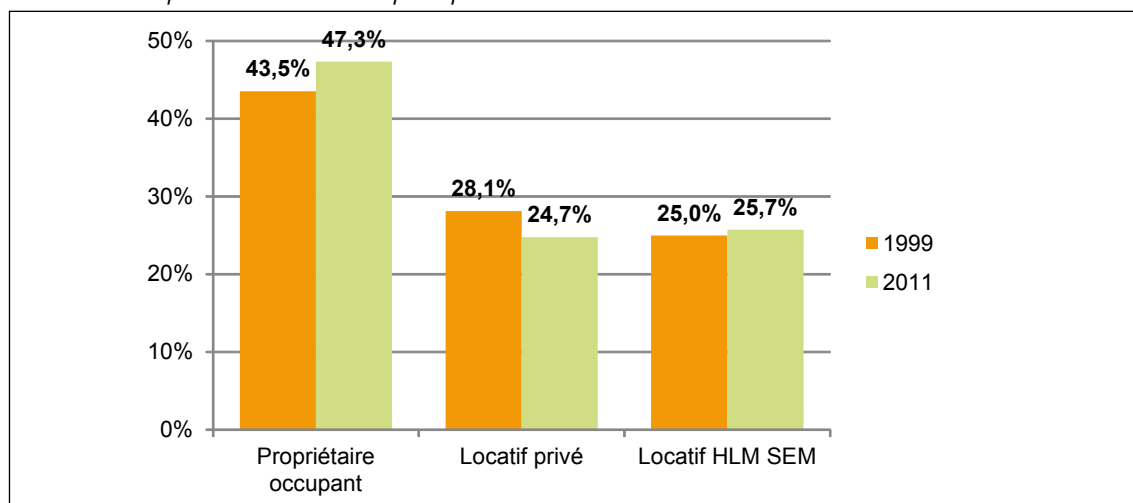
Source : Filocom 2011

Dans le parc de logements de la CAB, environ deux tiers des logements sont des appartements et un tiers des maisons. Dans les autres agglomérations, il y a davantage une parité entre les deux types de logements.

• Une part importante de logements locatifs malgré la croissance du parc en propriété

En 2011, dans la CAB, 47 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires et 50 % par des locataires dont 26 % par des locataires HLM et 24 % par des locataires privés.

Le statut d'occupation des résidences principales de la CAB



Source : Filocom 2011

Depuis 1999, le nombre de locataires privés a baissé (-500) et leur part recule (de 28,1 à 24,7 %) au profit des locataires HLM (+1 141 locataires, +0,7 points), et surtout des propriétaires occupants (+3 072 propriétaires occupants, +3,8 points).

On retrouve ce recul des locataires au profit des propriétaires occupants dans les agglomérations du panel. La CAB détient une des plus fortes parts de locataires : 52 % contre 47 % pour le panel.

Comparatif avec d'autres agglomérations sur le statut d'occupation en 2010

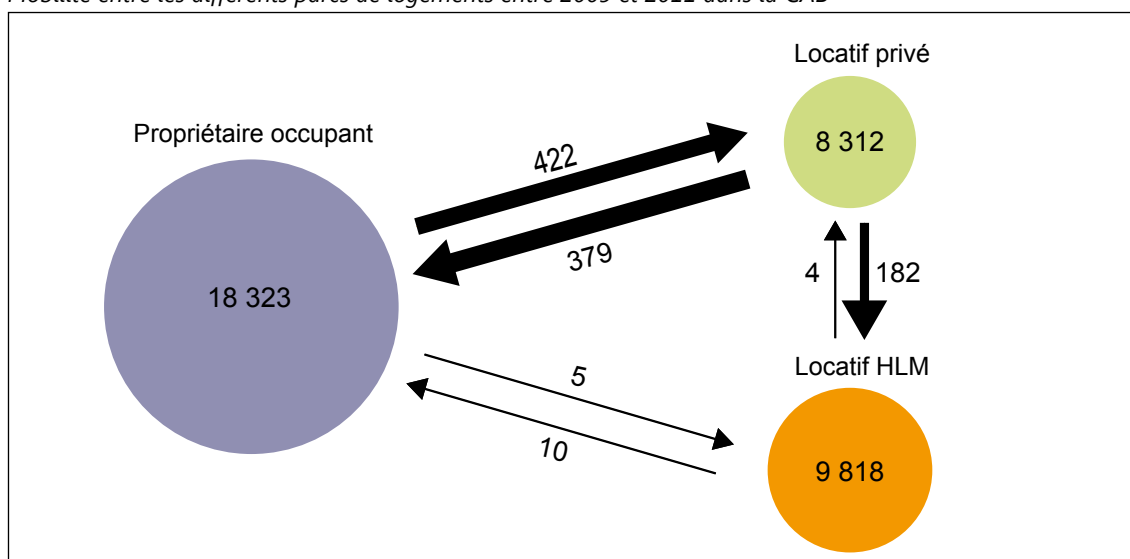
	Propriétaires	Locataires
CA de Charleville-Mézières	44 %	55 %
CA Grand Troyes	44 %	55 %
CA Belfortaine	46 %	52 %
CA de Colmar	47 %	51 %
CA du Boulonnais	49 %	50 %
CA du Calaisis	49 %	49 %
CA de Bourg en Bresse	49 %	49 %
CA de Nevers	51 %	48 %
Panel Nord Est	51 %	47 %
CA de Forbach Porte de France	51 %	39 %
CA Portes de France-Thionville	53 %	45 %
CU Le Creusot - Montceau les Mines	54 %	44 %
CA Maubeuge Val de la Sambre	54 %	45 %
CA Chalon - Val de Bourgogne	56 %	42 %
CA du Pays de Montbéliard	57 %	41 %
CA du Roannais	59 %	39 %

Source : INSEE 2010

• Peu de mobilité des ménages d'un parc à l'autre

Les différents segments du parc de logements sont peu fluides et les flux entre parcs sont faibles, voire inexistants. Les trajectoires les plus significatives s'opèrent entre la propriété occupante et le parc locatif privé, soit 800 ménages entre 2009 et 2011 dans la CAB. Il y a également près de 200 ménages qui quittent le parc locatif privé pour le parc locatif HLM.

Mobilité entre les différents parcs de logements entre 2009 et 2011 dans la CAB



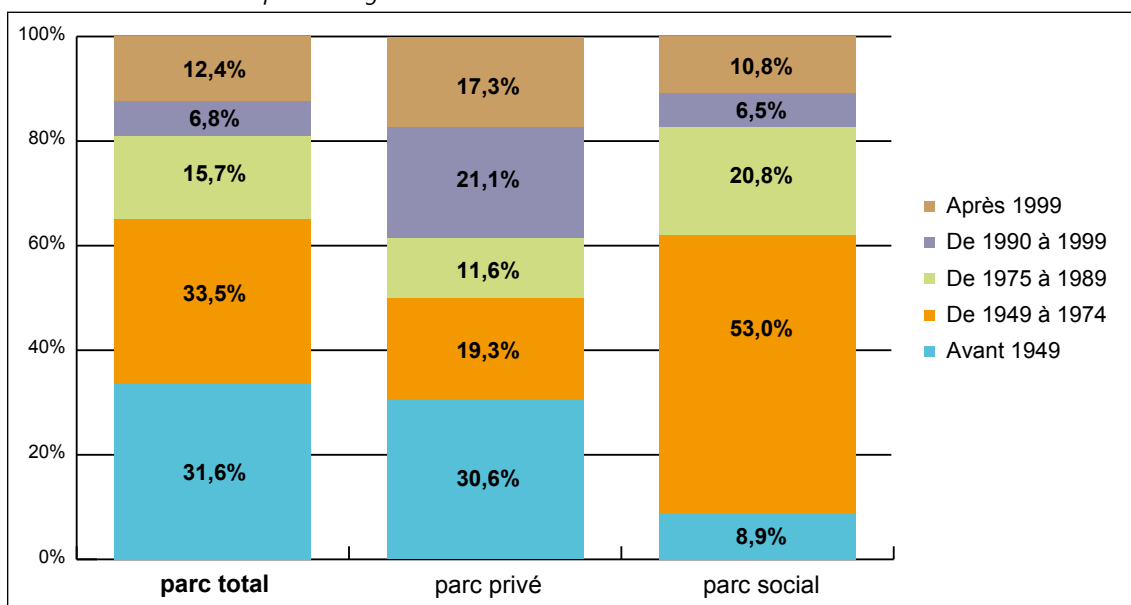
Source : Filocom 2011

• Un parc ancien très présent, malgré un renouvellement régulier

Le parc de logements de la CAB est plutôt ancien puisqu'en moyenne trois quarts des logements ont plus de 30 ans et surtout 4 logements sur 10 datent de la période faste du développement économique et résidentiel 1949-1981.

Dans les années 2000, il y a eu un fort renouvellement grâce à l'élan de la promotion immobilière et au renouvellement urbain. 12 % des logements de l'agglomération datent des années 2000. Il est deux fois plus nombreux que le parc des années 90.

Date de construction du parc de logements de la CAB



Source : Filocom 2011

Le parc immobilier privé est plus ancien (31 % des logements construits avant 1949), notamment à Belfort, que l'offre sociale laquelle s'inscrit majoritairement dans la période 1949-1974 (53 % des logements construits).

« *Portrait-robot des territoires fragilisés : un parc vieillissant avec une partie importante du parc de résidences principales datant d'avant 1948 (32 %) et donc largement inconfortable* ». *Les villes moyennes et l'habitat*, Fédération des Villes moyennes, Juin 2013.

• Un parc ancien au confort moyen

Une part importante du parc de logements (15 % en 2011) semble rester sans confort ou avec un confort partiel. Cette donnée est toutefois à prendre avec précaution, car difficile à apprécier sur le terrain. Les situations locales sont également à nuancer au regard des actions de réhabilitations qui ont été mises en place. Pour autant, les évolutions sont significatives et montrent les efforts entrepris (21 % en 2005). Ce phénomène est diffus et concerne le milieu urbain comme le milieu rural.

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH de décembre 2010 confirmait déjà ces caractéristiques du parc ancien, mettant en avant la vétusté d'un ensemble de logements privés, dispersés dans l'agglomération et plus particulièrement dans la ville centre. Le parc privé, entrant dans la catégorie du parc potentiellement indigne (PPPI), est évalué à 1 480 logements dans la CAB, dont un peu plus de la moitié à Belfort. Ce classement, issu des données Filocom 2007, rassemble les logements privés dont le classement cadastral correspond à des situations de faible amélioration et dont les occupants ont des revenus modestes.

Le parc inadapté découle de la difficulté croissante des copropriétaires à assumer les travaux d'amélioration, d'adaptation et de confort des logements. Il a été constaté que sur les 445 copropriétés recensées, environ 70 nécessiteraient des travaux de réhabilitation.

Différentes études de faisabilité ont montré la nécessité de travaux importants pour une remise à niveau des logements. L'engagement de l'OPAH depuis la fin de l'année 2011 a confirmé cette nécessité avec des coûts moyens de travaux de 738 €/m², bien au-delà des seuils utilisés par l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) pour définir un logement très dégradé (500 €/m²).

Le parc vétuste a donc plutôt tendance à se réduire et l'OPAH y contribue efficacement : en juin 2013, 128 logements avaient déjà fait l'objet d'une demande de subvention (logements en propriété et locatifs confondus).

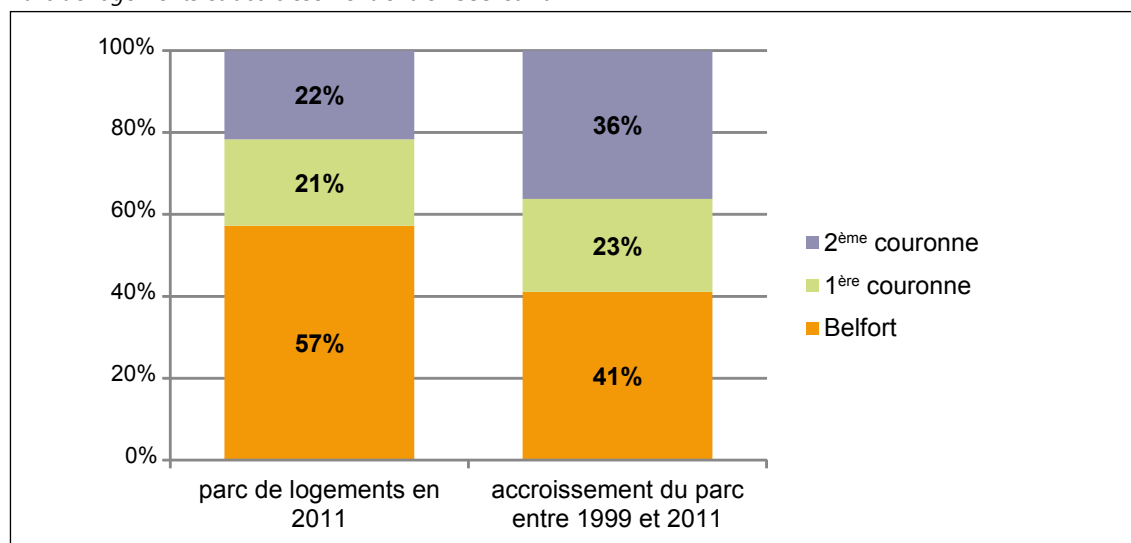
L'habitat vétuste ou indigne doit être traité conjointement au problème de la précarité énergétique. La montée de la vacance, notamment dans le parc locatif privé est une des données majeures face à laquelle il est indispensable de trouver des mesures appropriées pour revitaliser certains secteurs ou quartiers.

3.2.1.2 Des dynamiques de parcs structurellement différenciées au sein de la CAB

• L'évolution de la répartition territoriale en fonction de l'éloignement du centre

Avec 27 353 logements, la ville de Belfort concentre 57 % du parc de logements (52 % de la population). En revanche, l'accroissement du parc des années 2000 (1999-2011) se localise davantage hors de Belfort (1^{ère} et 2^{ème} couronne) : 60 % des logements supplémentaires de la CAB.

Parc de logements et accroissement entre 1999 et 2011



Source : Filocom 2011

Cette dynamique qui épouse la croissance démographique, liée à la périurbanisation, est générale à l'ensemble des agglomérations françaises.

• Des typologies d'habitat contrastées entre Belfort et le reste de l'agglomération

En termes de typologie de logement, il y a une véritable opposition entre Belfort et le reste de l'agglomération. À Belfort, 9 logements sur 10 sont collectifs, tandis que le parc de logements du reste de l'agglomération est davantage formé de maisons (61 %). La ville de Belfort concentre trois quart des logements collectifs et des logements de petite taille (2 pièces ou moins) de la CAB.

En termes d'occupation, on retrouve cette distinction entre Belfort et le reste de l'agglomération. À Belfort, 66 % des résidences principales sont occupées par des locataires (dont 36 % locataires HLM) et le taux de locataires décroît quand on s'éloigne de Belfort.

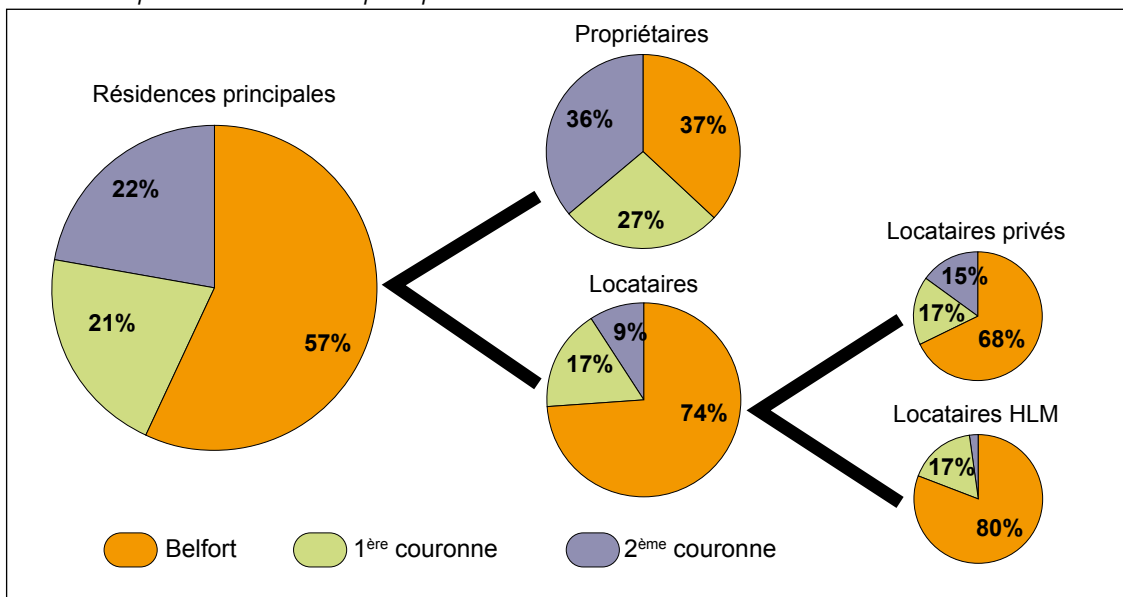
Statut d'occupation des résidences principales dans la CAB en 2011

	Propriétaire occupant	Locatif privé	Locatif HLM SEM
Belfort	32 %	30 %	36 %
reste de l'agglomération	66 %	19 %	13 %
CAB	47 %	25 %	26 %

Source : Filocom 2011

Comme pour le logement collectif, le parc locatif (72 % des logements) et surtout le locatif HLM (77 %) se concentrent à Belfort.

Statut d'occupation des résidences principales dans la CAB en 2011



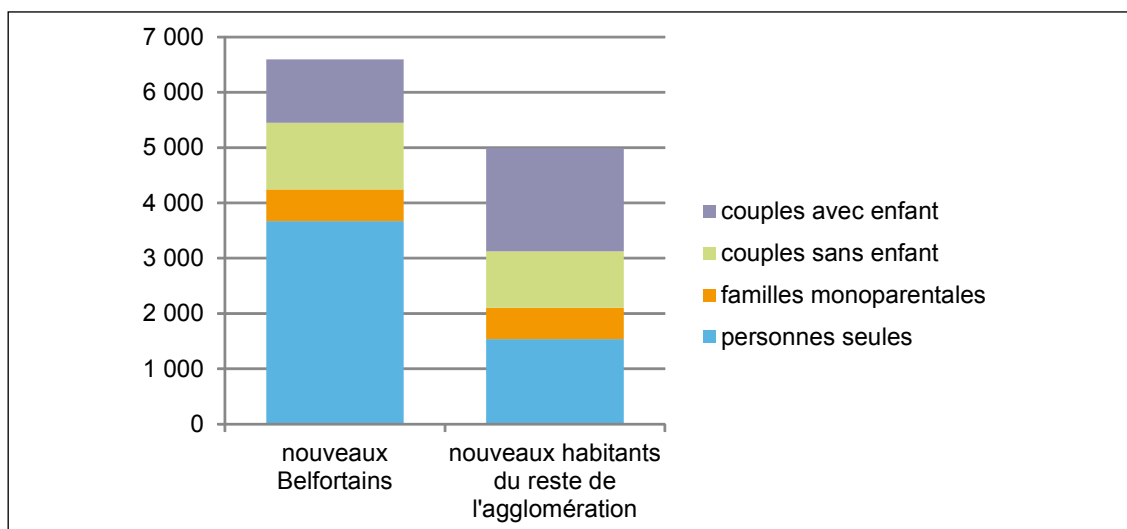
Source : Filocom 2011

• Des différences d'attractivité dans l'offre en logement

La ville de Belfort perd de la population au jeu des mouvements résidentiels. Ce constat s'inscrit dans un mouvement global qui voit s'accroître les périphéries au détriment des villes-centre.

Malgré ce déficit migratoire, la ville de Belfort demeure la porte d'entrée de l'agglomération. Elle voit converger des familles monoparentales et des personnes seules, mais perd des familles avec enfant. L'offre en logements de Belfort, dominée par l'appartement, permet d'accueillir tous types de ménages. Le centre-ville attire les jeunes actifs et étudiants grâce à la concentration de l'offre de logements de petite taille (meublé, locatif privé).

Type de ménages qui se sont installés à Belfort et dans le reste de l'agglomération entre 2003 et 2008

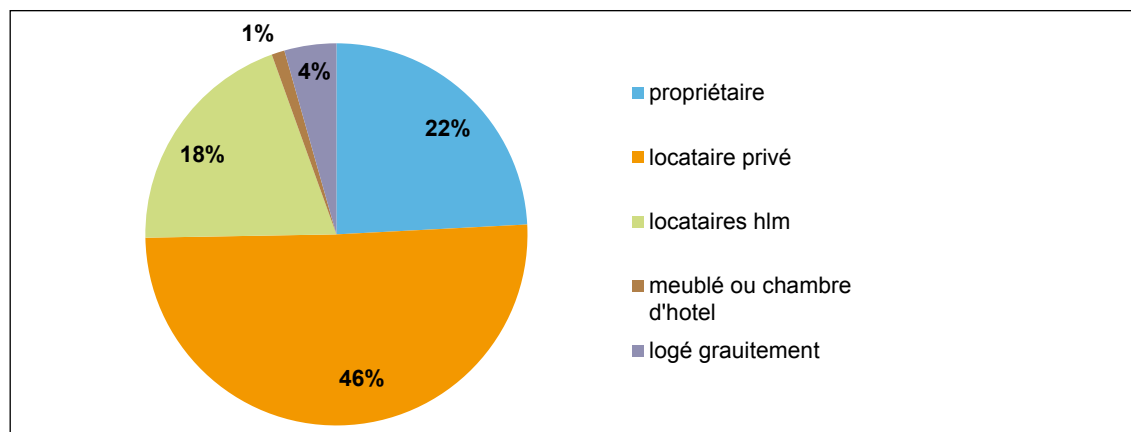


Source : INSEE 2008

Le parc locatif privé de la ville de Belfort joue un rôle primordial dans l'accueil des nouveaux ménages, essentiellement de petite taille. Plus de la moitié (57 %) des nouveaux arrivants occupent un logement locatif privé ou un meublé. Inversement, la part des propriétaires est faible chez les nouveaux arrivants (seulement 22 %). On comprend ici l'importance de la qualité du parc existant dans l'attractivité de la ville-centre.

Le logement individuel compose la majorité de l'offre en logements dans le reste de l'agglomération, notamment en accession. Il est très prisé par les familles.

Type de logement occupé par nouveaux Belfortains en 2008



Source : INSEE 2008

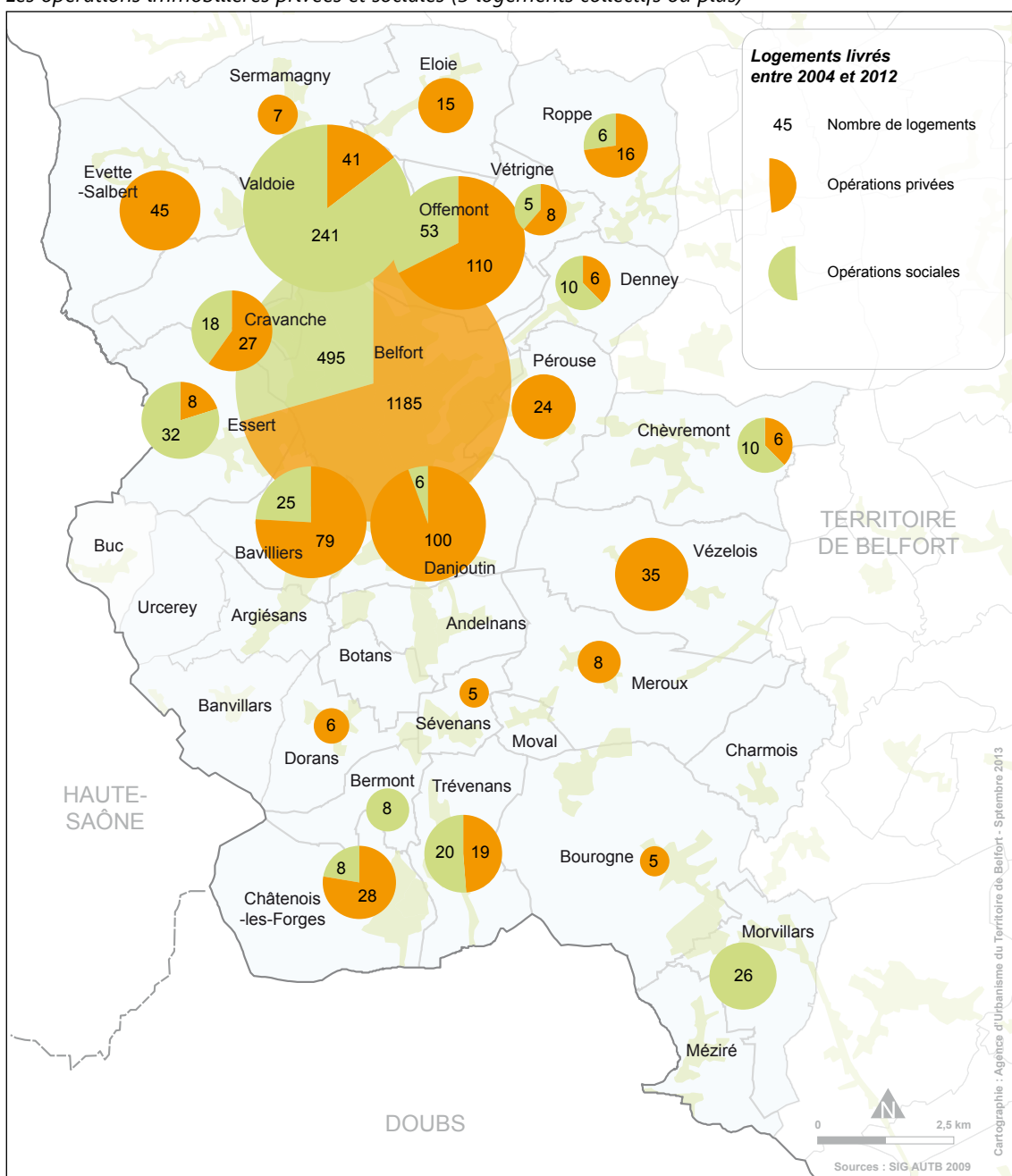
• Un accroissement de l'offre collective en 1^{ère} couronne

L'offre nouvelle de logements collectifs reste concentrée à Belfort : 1 680 des 2 746 logements collectifs livrés dans la CAB entre 2004 et 2012.

Cependant, l'offre collective s'est accrue en périphérie et surtout en première couronne. Entre 2004 et 2012, 740 logements collectifs ont été créés en première couronne. La moitié de ces nouveaux logements sont issus d'opérations sociales démontrant la volonté de diffuser le parc locatif social dans la CAB. L'une des opérations les plus symboliques est « les Prés du Page » à Valdoie avec 125 logements dont 48 logements ANRU.

L'offre nouvelle de la 1^{ère} couronne a un impact sur la population de la ville-centre puisqu'une majorité des nouveaux occupants des opérations immobilières sont originaires de Belfort : sur 125 nouveaux ménages des « Prés du Page à Valdoie », 60 sont originaires de Belfort.

Les opérations immobilières privées et sociales (5 logements collectifs ou plus)

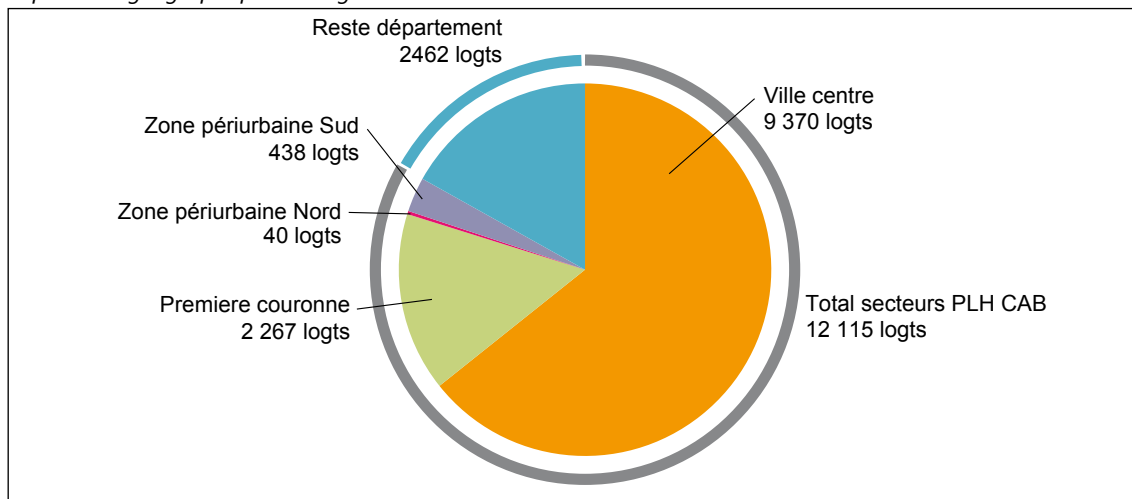


Source : AUTB, activité immobilière et foncière, 2013

3.2.2 L'offre locative sociale

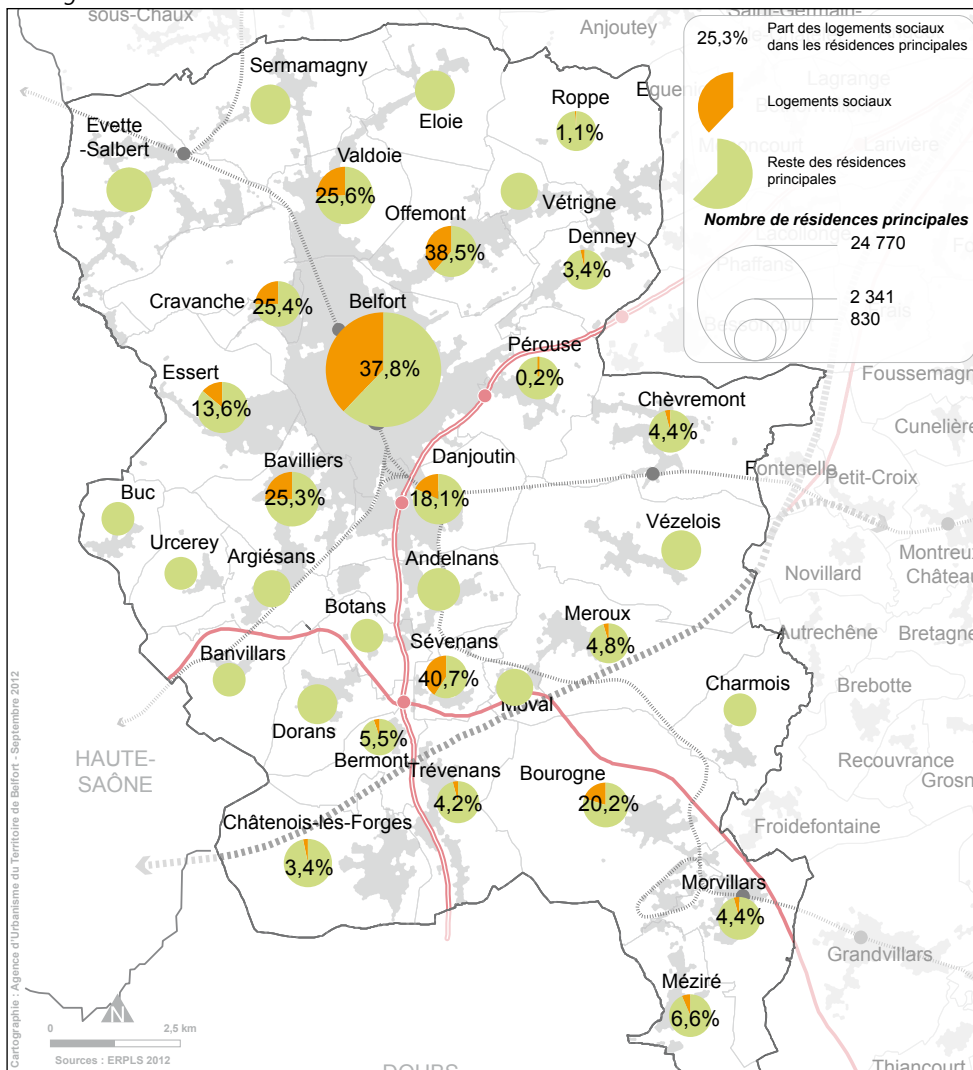
- Une offre encore très présente dans la ville centre mais qui s'ouvre à la périphérie

Répartition géographique des logements sociaux dans la CAB en 2012



Source : ERPLS 2012 (logements conventionnés et non conventionnés)

Les logements sociaux dans la CAB en 2012



Trois-quart des logements sociaux sont situés à Belfort. Mais l'offre a considérablement évolué ces 10 dernières années. Si le parc social belfortain progresse encore, les plus fortes évolutions se remarquent dans la périphérie de la ville centre. Elles sont le résultat de la volonté de répondre à une demande dans ces secteurs et de renouveler le parc des quartiers en ZUS. Les opérations de reconstruction de l'offre démolie dans le cadre du PLRU ont largement contribué à cette diversification géographique de l'offre.

Évolution du parc locatif social entre 1999 et 2011

	1999	2011	Évolution	
Belfort	7 765	8 444	+679	+8,7 %
CAB hors Belfort	2 011	2 473	+462	+23,0 %
CAB	9 776	10 917	+1 141	+11,7 %

Source : Filocom 1999 – 2011

• Une diversité qui s'affirme aussi dans la typologie architecturale en fonction des quartiers

La représentation commune du logement social est encore très marquée par une vision ancienne, faite de grands ensembles, de barres et de tours. La réalité est toute autre lorsqu'on la mesure : 31 % du parc social de la CAB est situé dans un quartier classé en ZUS, tels que les Résidences, les Glacis du Château ou l'Arsot, quartiers qui ont été essentiellement constitués par ces grands ensembles.

Cette image réductrice du logement social s'éloigne de la réalité parce que les typologies et les formes bâties du parc social ont été abondamment diversifiées. Immeubles anciens réhabilités, petites unités collectives, maisons individuelles, habitat intermédiaire, constituent toute une gamme d'habitats dont seuls l'appartenance à un bailleur et le niveau de loyers peuvent les distinguer de l'ensemble du parc de logements.

Logements situés en ZUS en 2012

	Nb de logements	part des logements sociaux
Belfort	3 545	38 %
Offemont	229	45 %
Ensemble CAB	3 774	31 %

Source : ERPLS 2012

À cet ensemble de logements sociaux du parc public, s'ajoutent également, au sens de la loi SRU, un peu plus de 400 logements locatifs privés conventionnés, dont la majeure partie est à Belfort.

La diversité physique du logement social se lit dans la morphologie des quartiers où le parc social est plus présent, mais aussi avec la diversification effective des opérations de renouvellement urbain et des préemptions de bâtiments anciens.

Répartition des logements sociaux par quartier à Belfort en 2012

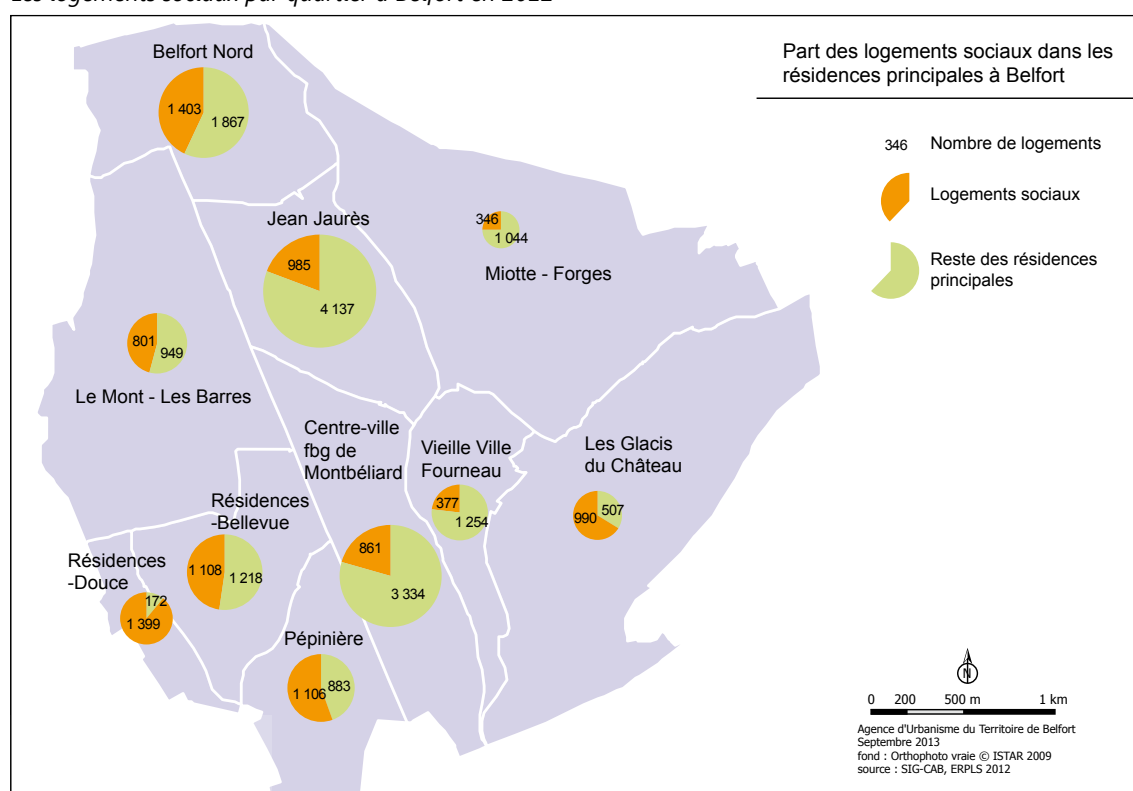
Quartier	Nombre de logements sociaux		Part des résidences principales
Centre ville Faubourg de Montbéliard	861	9,2 %	21 %
Jean Jaurès	985	10,5 %	19 %
Le Mont les Barres	801	8,5 %	46 %
Le Nord	1 403	15,0 %	43 %
Les Glacis	990	10,6 %	66 %
Miotte Forges	346	3,7 %	25 %
Pépinière	1 106	11,8 %	56 %
Résidences Bellevue	1 108	11,8 %	48 %
Résidences La Douce	1 399	14,9 %	89 %
Vieille Ville - Fourneau	377	4,0 %	23 %
Belfort	9 376	100 %	38 %

Sources : ERPLS 2012, INSEE 2007 et Ville de Belfort

Cette diversification géographique du parc est effective : 17 % du parc social belfortain, soit 1 556 logements, sont situés dans les trois quartiers proches du centre Vieille Ville – Fourneau, Centre-ville Fbg de Montbéliard et Miotte-Forges.

Le renouvellement des immeubles des quartiers anciens, la politique de préemption mise en œuvre en faveur des opérateurs de logements sociaux depuis plus de 20 ans et les actions de diversification du parc dans le cadre du PLRU ont produit une nouvelle répartition de l'offre en logement social. Ce développement de l'offre en logements au cœur de la ville, des services et des commerces est un gage de vitalité et de renouvellement des populations.

Les logements sociaux par quartier à Belfort en 2012



Un bailleur gère l'essentiel du parc social sur le périmètre de la CAB : avec 9 595 logements dans l'agglomération belfortaine, Territoire Habitat est propriétaire de près de 80 % des logements. Les autres bailleurs présents possèdent un parc nettement moins important de 2 520 logements dont Néolia est l'animateur principal.

Cette configuration institutionnelle fait de Territoire Habitat l'acteur essentiel du renouvellement urbain et de la production neuve avec Neolia, qui possède sur l'agglomération un patrimoine récent.

Répartition des logements sociaux par bailleurs en 2012

Bailleurs sociaux	Nombre de logements	
Territoire Habitat	9 595	79 %
Autres bailleurs, dont Neolia	2 520	21 %
Ensemble des bailleurs	12 115	100 %

Source : ERPLS 2012

• Une gamme de loyers qui s'est élargie

La variété des logements et la répartition des différents financements tout au long de la production du parc social a différencié les loyers et les a rendus moins homogènes que par le passé.

Valeurs des loyers du parc social en 2012

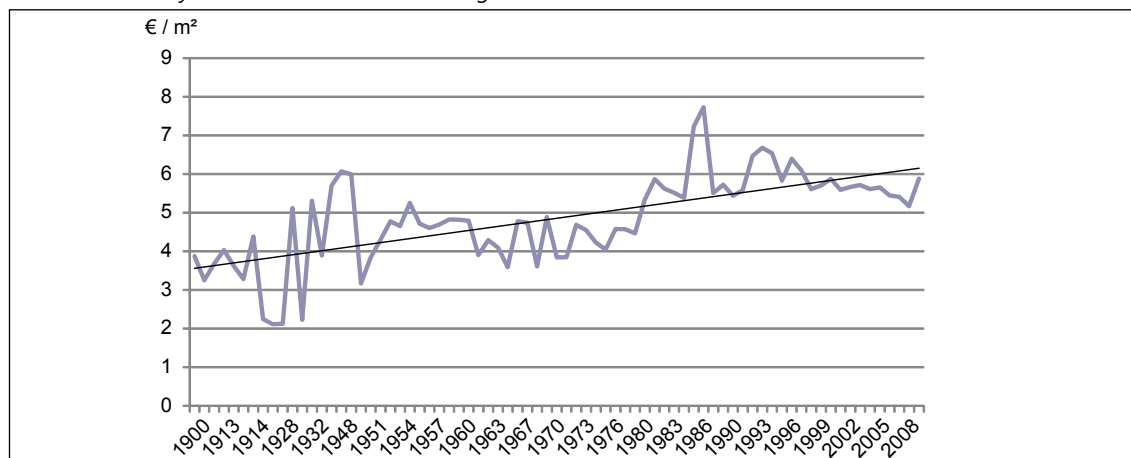
	Loyer moyen(€) / logement	Loyer moyen (€/m ²)
Ville centre	304	4,8
Première couronne	333	4,9
Zone périurbaine Nord	372	5,7
Zone périurbaine Sud	464	7,5

Source : ERPLS 2012

Les variations de loyers observées entre les différents secteurs de l'agglomération ont essentiellement pour origine la période de construction des logements : les valeurs de loyers du parc ancien sont généralement moins élevées que celles des immeubles plus récents. Or les communes périphériques de Belfort, en particulier celles au-delà de la première couronne, ont vu leur parc social croître à partir des années 80. Le parc belfortain a été majoritairement conçu autour des années 70.

Les programmes de réhabilitation ont tendance à amoindrir ces écarts, mais la différence reste encore sensible.

Variations des loyers selon l'ancienneté des logements dans la CAB en 2012



Source : ERPLS 2012

À Belfort, les distinctions entre quartiers sont moins évidentes : elles dépendent à la fois de la composition du parc par type de logements – les logements les plus petits étant les plus chers – et par types de financements utilisés pour les bâtir.

Valeurs de loyers du parc social par quartiers à Belfort en 2012

Quartier	Loyer moyen(€)	Loyer moyen (€/m ²)
Résidences La Douce	290 €	3,8 €/m ²
Les Glacis	271 €	4,3 €/m ²
Jean Jaurès	314 €	4,6 €/m ²
Résidences Bellevue	310 €	4,6 €/m ²
Le Nord	276 €	4,6 €/m ²
Pépinière	275 €	4,8 €/m ²
Centre ville Faubourg de Montbéliard	378 €	5,4 €/m ²
Le Mont les Barres	276 €	5,6 €/m ²
Miotte Forges	395 €	5,7 €/m ²
Vieille Ville - Fourneau	407 €	5,8 €/m ²
Quartiers ZUS Belfort	276 €	4,4 €/m ²

Source : ERPLS 2012

Par leur nombre de logements des années 60-70, les quartiers ZUS de Belfort sont globalement les moins chers, en particulier les Résidences la Douce. Les quartiers nord et la Pépinière sont très proches des valeurs de ces quartiers. Enfin, les quartiers centraux, le Mont et Miotte Forges se détachent nettement des valeurs moyennes.

Un second facteur peut expliquer cette hiérarchie des loyers : la typologie des logements : plus les logements sont petits, plus les valeurs de loyers au m² sont élevées.

La typologie des logements explique ainsi une partie des écarts de loyers entre les quartiers : la présence de près de 40 % des logements d'une pièce dans le quartier du Mont explique sa position parmi les plus élevés de la ville (logements étudiant de Néolia).

Cette typologie explique également une partie de la valeur moyenne des loyers de la zone périurbaine Sud de l'agglomération : 168 logements sur 438 que comptent ce secteur sont des logements T1, situés à Sévenans, logements réalisés pour les étudiants de l'Université Technologique Belfort – Montbéliard (UTBM).

Valeurs de loyers du parc social par typologie et par quartiers à Belfort (€/m²) en 2012

Quartier	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Prix du loyer en €/m ² par quartier
Résidences La Douce	5,1	4,3	3,9	3,7	3,7	3,8
Les Glacis	5,0	4,6	4,4	4,0	3,6	4,3
Jean Jaurès	6,3	5,3	4,8	4,1	4,2	4,6
Résidences Bellevue	8,3	4,8	4,5	4,6	4,7	4,6
Le Nord	6,1	5,2	4,5	4,2	4,1	4,6
Pépinière	6,3	5,3	4,7	4,4	4,3	4,8
Centre ville Faubourg de Montbéliard	7,2	6,1	5,3	5,1	4,9	5,4
Le Mont les Barres	7,6	5,2	4,7	4,7	4,7	5,6
Miotte Forges	7,1	6,1	5,7	5,3	5,3	5,7
Vieille Ville - Fourneau	6,8	5,9	5,9	5,6	5,2	5,8
Prix du loyer en €/m² par type de logement	7,5	5,3	4,7	4,5	4,7	4,9

Source : ERPLS 2012

Une telle répartition des loyers a un effet social significatif, étant donné que les revenus et les capacités financières des candidats sont un critère d'attribution important.

• Une vacance essentiellement technique, liée aux actions de rénovation urbaine et à la moindre attractivité de certains programmes anciens

Sur 9 353 logements appartenant à Territoire Habitat et comptabilisés dans la CAB en août 2013, on dénombre 647 logements vacants, soit 6,9 % du parc. Il est important de noter que cette valeur inclut des logements vacants dont la démolition est programmée. Hors démolition, le taux de vacance perd plus d'un point : 5,4 %, soit une vacance plus proche des mouvements nécessaires au bon fonctionnement du parc. Dans les quartiers en ZUS, cette vacance (toujours hors démolition) est de 7,6 %.

La distinction entre Belfort et les communes périphériques est réelle, même hors démolition : 6,6 % à Belfort, 5,4 % hors Belfort. Certains quartiers atteignent un taux de vacance plus élevé, en particulier dans les ZUS (hors démolition). Si les Glacis du Château et les Résidences Est ont des taux tout à fait honorables (respectivement 4,6 % et 5,4 %), les Résidences Ouest et l'Arsoy atteignent des valeurs plus élevées (10,7 % et 10 %, soit 140 et 19 logements). Les programmes des tours, dont une partie sera démolie, n'attirent visiblement plus les locataires.

Enfin, quelques immeubles affichent plus ponctuellement des taux de vacance élevés dans les quartiers Bougenel ou de la Pépinière.

• Une politique volontaire pour requalifier le parc social

Les programmes récents ou réhabilités offrent évidemment un attrait supérieur aux programmes plus anciens. Les tours des Résidences Ouest sont plus fréquemment vacantes que les autres ensembles de logements. La désaffectation d'immeubles tient aussi à l'évolution de leur peuplement et aux tensions créées entre occupants. Les bailleurs restent très attentifs aux équilibres de peuplement et au bon fonctionnement général des immeubles.

Depuis 2000, Territoire Habitat a démoli 15 % de son patrimoine, soit près de 1 800 logements ne correspondant plus aux aspirations des ménages. Cet acte difficile correspond à la nécessité de répondre à l'obsolescence de ce patrimoine, au rejet d'une forme d'urbanisme, à la nécessité de transformer certains quartiers et de s'adapter à un marché locatif détendu.

La reconstruction de logements, pour partie dans les mêmes quartiers et surtout en dehors, a permis la proposition d'une offre renouvelée en matière de performance énergétique, ou par l'adaptation à des publics plus spécifiques comme des personnes atteintes de handicap.

L'acquisition et l'amélioration d'immeubles anciens permet d'apporter une autre forme de diversité : des immeubles insérés dans le tissu existant, offrant une meilleure acceptation du logement social dans les communes. Cette forme, très présente à Belfort depuis de nombreuses années, est également bien adaptée aux petites communes où l'impact d'un nouvel immeuble est beaucoup plus important.

Ces nouveaux programmes sont tous très appréciés et recherchés pour leur diversité, leur qualité et leur performance énergétique, préoccupation de plus en plus forte des ménages.

3.2.3 L'offre locative privée

- Plus de 10 000 logements et presque autant de propriétaires

L'offre locative privée est très présente dans l'agglomération, à part égale avec le parc social, avec 10 510 logements en 2011, dont les deux tiers sont à Belfort.

Le parc locatif privé est globalement plus ancien que le parc occupé en propriété : 54 % des logements ont été construits avant 1948, contre 32 % des logements en propriété. Le corollaire de cette réalité est souvent le moindre confort du locatif privé. D'une manière générale, les plus faibles surfaces proposées (45 % des logements ont moins de 55 m²), l'absence ou l'ancienneté des équipements constatée par les gestionnaires de biens, l'accessibilité parfois plus difficile et l'absence de possibilités de stationnement privatif ou dans l'immédiate proximité des immeubles, rendent les logements plus difficiles à louer.

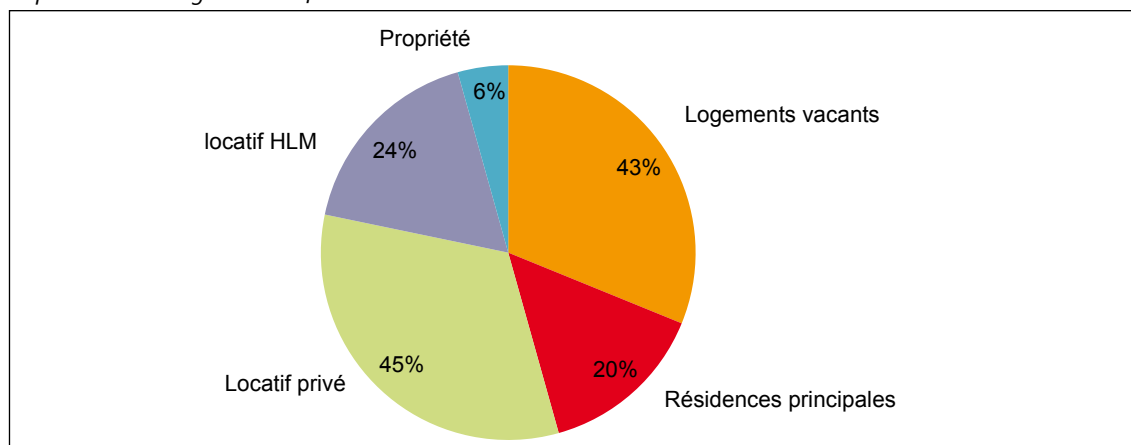
La structure de propriété est pratiquement à l'opposé de celle du parc social : peu d'investisseurs professionnels, une multiplicité d'acteurs (on dénombrait en 2012, 1 774 propriétaires différents pour l'ensemble des logements vacants privés recensés) dont le rapport au patrimoine peut être très différent, selon leur âge, leur situation familiale et leurs ressources. La diversité des situations de propriété est une lourdeur pour toute démarche globale de réhabilitation : l'âge, les capacités financières et les incertitudes face au devenir du patrimoine (location, vente, transmission aux descendants, indivisions) multiplient les situations particulières dont l'évolution peut nécessiter parfois plusieurs années. Intervenir sur un tel patrimoine nécessite ainsi une longue durée et une réelle stabilité des dispositifs d'aide.

Les gestionnaires professionnels du patrimoine privé peinent à redynamiser cette offre, dans un contexte qui semble s'améliorer, mais dont la rentabilité a vraisemblablement chuté. Les actions d'enquêtes, de mobilisation et de communication mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH peinent à porter leurs fruits. La montée en charge très progressive de l'OPAH illustre cette difficulté à motiver les propriétaires du patrimoine locatif.

- Une offre qui souffre d'un déficit de qualité

La composition du parc privé est une question essentielle dans les difficultés rencontrées pour sa location. 42 % des logements locatifs privés ont des tailles de 1 à 2 pièces. La composition du parc social semble, de ce point de vue, plus équilibrée : ces types de logements ne représentent que 24 % du parc social. Les comparaisons de surfaces des logements précisent les faibles dimensions des logements, une des raisons probables de leur moindre attrait.

Répartition des logements inférieurs à 55 m²



Source : Filocom 2011

Autre indice, le classement cadastral, indicateur de la qualité globale des logements : les classes 7 et 8 rassemblent des logements de très mauvaise qualité : 36 % des logements de cette catégorie sont des logements locatifs privés, 59 % sont en propriété occupante et 1 % des logements HLM. Si les travaux d'amélioration du confort ne sont pas toujours pris en compte, les écarts observés entre ces différentes valeurs sont tout de même significatifs d'une moindre qualité du parc locatif privé et des logements en propriété. Il est remarquable également qu'à l'opposé, 19 % des logements très confortables sont en location. Ce parc offre donc une plus grande hétérogénéité de qualité, comme le parc en propriété.

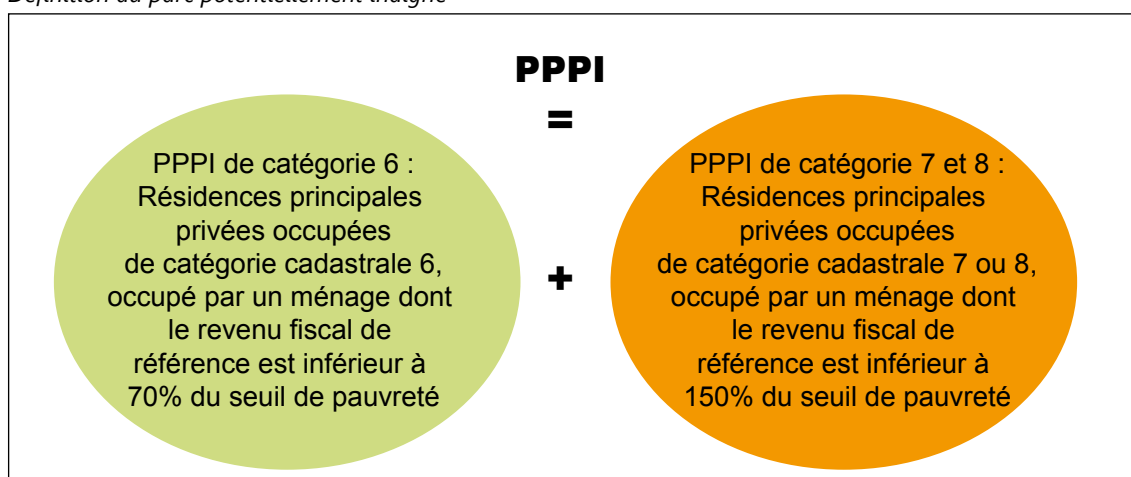
Confort des logements

	catégorie 1 à 4		catégorie 5		catégorie 6		catégorie 7 ou 8		Ensemble des logements	
Autres	23	2 %	442	2 %	457	2 %	15	4 %	937	2 %
Locatif HLM SEM	4	0 %	3 806	21 %	7 105	31 %	2	1 %	10 917	26 %
Locatif privé	201	19 %	3 962	22 %	6 205	27 %	142	36 %	10 510	25 %
Propriétaire occupant	822	78 %	9 807	54 %	9 244	40 %	233	59 %	20 106	47 %
Ensemble des logements	1 050	100 %	18 017	100 %	23 011	100 %	392	100 %	42 470	100 %

Sources : Classement cadastral des logements - Filocom 2011

Enfin, le parc privé potentiellement indigne (PPPI), défini par l'Anah et les services de l'État, identifie les logements locatifs ou en propriété, peu qualifiés et occupés par des ménages modestes. Il s'agit d'une évaluation statistique, l'estimation d'un potentiel et non d'un recensement.

Définition du parc potentiellement indigne

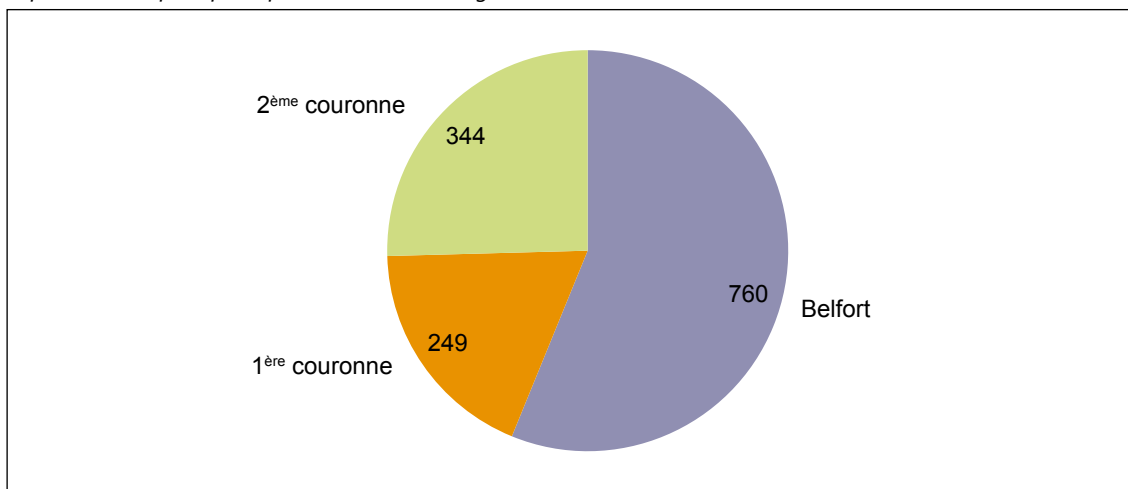


Le seuil de pauvreté utilisé est le même que celui de la CAF : il correspond à 50 % du revenu médian par unité de consommation.

Source : Anah et services de l'État

1 353 logements rassemblant ces caractéristiques sont identifiées dans la CAB en 2011.

Répartition du parc privé potentiellement indigne



Sources : Classement cadastral des logements - Filocom 2011

Cet ensemble représente 4,3 % des résidences principales privées en propriété ou en location et 4,1 % de la population de ces résidences. En comparaison, le PPPI identifiable dans le Pays de Montbéliard ou dans l'agglomération du Grand Besançon représente 2 % des résidences privées.

Là encore, l'ancienneté (74 % construits avant 1949), la petite taille (45 % d'une taille inférieure à 55 m²) de ce parc, essentiellement locatif privé (70 %) sont caractéristiques d'un parc social de fait.

• La vacance du parc privé

Ces caractéristiques du parc privé sont pour partie à l'origine de la vacance importante dont souffre ce parc. La vacance du parc de logements est corrélative de la répartition du parc privé dans l'agglomération : en 2011, plus de 70 % des logements privés vacants recensés dans la CAB sont situés à Belfort. Au 1^{er} janvier 2012, on dénombrait 2 970 logements privés vacants à Belfort (source DGFIP), ce qui correspond à environ 10 % du parc de logements total de la ville.

Ce parc n'est pas concentré dans des îlots particuliers de la ville centre. Plutôt diffus au sein du patrimoine le plus ancien, il rassemble les caractéristiques de logements déqualifiés : plus ancien (46 % construit avant 1948, contre 32 % pour les résidences principales), plus petits (40 % de logements de 1 à 2 pièces contre 19 %) et de moindre qualité (64 % des logements sont classés en catégorie 6, 7 ou 8, contre 55 % pour les résidences principales). Même si l'ensemble des logements vacants ne nécessite pas obligatoirement de travaux, il existe de fortes présomptions d'une qualité et d'un service rendu moindres que dans l'offre neuve.

Les premiers résultats de l'OPAH en cours montrent l'importance des travaux nécessaires à la remise à niveau des logements à améliorer. Dans le cadre de l'OPAH et d'un conventionnement avec pour effet la remise sur le marché de logements vacants pour le compte de propriétaires bailleurs, le montant moyen de travaux par logement est de 50 165 €. Les travaux nécessitent généralement une réhabilitation complète. Sans travaux ces logements n'auraient pas pu être remis sur le marché.

• La situation des copropriétés

Sur 48 000 logements dans la CAB, 30 % sont en copropriété, soit environ 14 500 logements, dont 11 400 à Belfort. Il s'agit logiquement d'une forme d'organisation de la propriété plutôt urbaine, corrélative d'une certaine densité bâtie. Les trois quart des copropriétés sont situées dans des immeubles de moins de 50 logements, dont la moitié dans des immeubles de moins de 10 logements. Cette composition correspond évidemment à la structure urbaine de la ville centre, où les immeubles de grande taille sont peu nombreux.

Logements en copropriétés

CAB : Parc de logements total	48 306		
logements en copropriété	14 483	Part du parc	30 %
Belfort : Parc de logements total	27 353		
logements en copropriété	11 406	Part du parc	42 %
dont logements vacants ou résidences secondaires	1 884	Part des copropriétés	17 %
dont logements occupés en location	4 318		38 %
dont logements occupés en propriété	4 603		40 %
dont autres logements	601		5 %

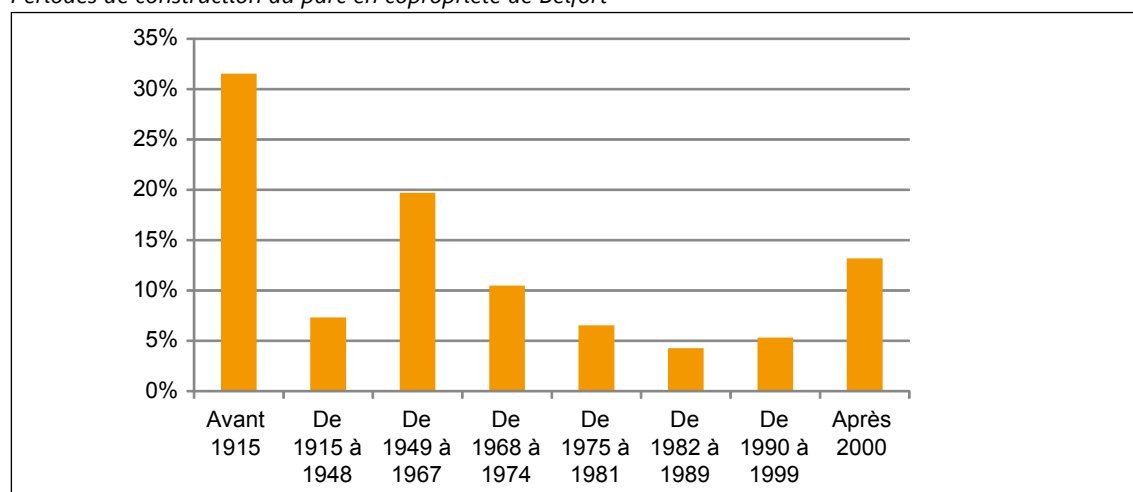
Source : Filocom 2011

À Belfort, en dehors des quelques résidences secondaires et de 1 500 logements vacants, l'occupation de ce parc se partage de façon assez équilibrée entre la location et la propriété, entre propriétaires bailleurs et propriétaires occupants.

3 périodes majeures de construction, avec un relâchement de 1975 à 2000 :

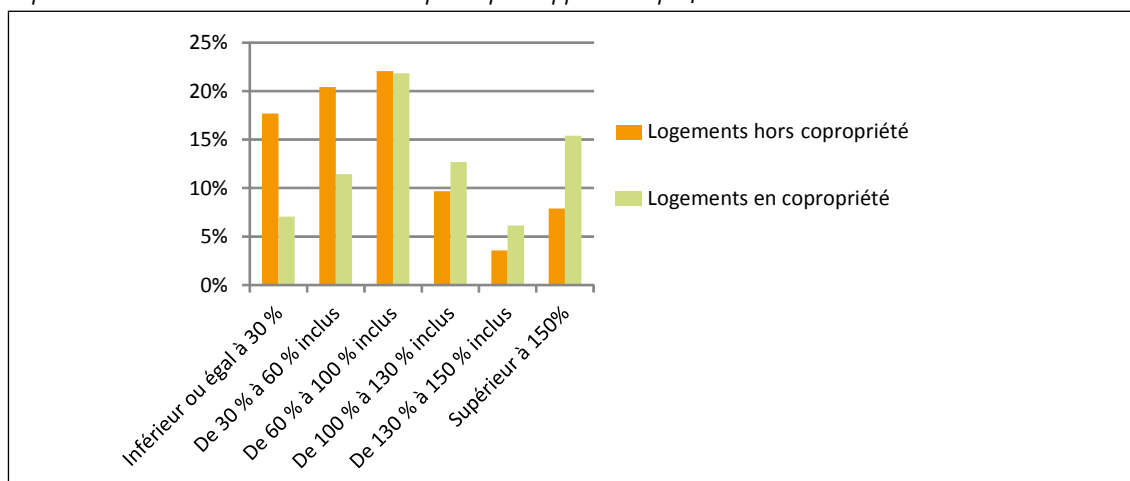
- 39 % des logements ont été bâtis avant 1948 ;
- 30 % de 1949 à 1975 ;
- 13 % depuis 2000.

Périodes de construction du parc en copropriété de Belfort



Sources Filocom 2011

Le confort des logements est globalement meilleur que pour le seul parc locatif. 61 % des logements sont classés dans les catégories cadastrales 1 à 5 et 39 % dans les catégories 6 à 8, dont moins de 0,5 % pour les catégories 7 et 8, catégories des logements de très mauvaise qualité.



Source : Filocom 2011 - Niveau de revenus des ménages fiscaux occupants les logements par rapport aux plafonds de ressources HLM

Les revenus des occupants des copropriétés sont plus élevés que ceux situés en dehors. Mais la présence de 18 % des occupants avec des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources HLM traduit la réalité de certains immeubles, assurant le rôle d'un parc social, aux propriétaires multiples.

Ces quelques caractéristiques révèlent un parc un peu différent de l'ensemble du parc locatif privé, dont il reproduit les situations difficiles, tant du point de vue de la qualité globale du bâti que des éventuelles difficultés de gestion. La diversité des situations personnelles des propriétaires (financières, familiales ou patrimoniales) peut en effet accroître les difficultés de gestion, d'entretien et d'amélioration des immeubles en copropriété.

52 % des logements identifiés comme potentiellement indignes (PPPI) à Belfort sont en copropriété, soit près de 400 logements. Faiblement identifiables dans les catégories cadastrales 7 à 8, ces logements sont plutôt situés en catégorie 6.

Dans le fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles (Fichier de l'Anah et de l'État réalisé à partir des bases Filocom), 278 logements ont été identifiés dans la CAB, comme ayant un fort potentiel de fragilité dont 183 à Belfort, 65 dans la 1^{ère} couronne de l'agglomération et 30 dans la seconde couronne.

Méthodologie

Cette classification est faite au regard de différents critères de difficultés : des critères relatifs à la situation socio-économique des habitants (revenus par unité de consommation, taux de ménages sous le seuil de pauvreté, taux de sur-occupation, taux de familles monoparentales, taux de familles nombreuses), à l'état du bâti (classement cadastral, présence de wc et salle de bain), au positionnement sur le marché (taux de vacance de longue durée), à la capacité des propriétaires à faire face aux dépenses d'entretien (taux de propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté), à la présomption de présence de « marchand de sommeil » (taux de mutation des logements locatifs ou vacants)

On y retrouve les caractéristiques d'un parc potentiellement dégradé : majoritairement situé dans des immeubles construits avant 1949, fréquemment de médiocre qualité, mais surtout dont les occupants sont en situation de difficulté économique. Ces données ne renseignent pas sur les éventuelles difficultés de fonctionnement ou de gestion dont on sait qu'elles peuvent aggraver la situation de ces immeubles.

3.2.4 L'offre en «logement spécifique»

• Le parc social adapté aux personnes défavorisées

On appelle généralement habitat ou logement spécifique toutes formes de logements, au sein et au-delà de l'offre en logement social, répondant aux attentes d'un public économiquement plus fragile. Pour répondre à cette demande, une offre a été développée, composée principalement de foyers et structures d'hébergement.

Au travers des Plans Départementaux d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD), des mesures spécifiques sont prises pour répondre aux besoins des personnes en mal logement. Dans le Territoire de Belfort, le plan, arrivé à son terme, a été révisé en vue d'un ajustement de ses action pour la période 2012 à 2016.

Ce plan intervient sur deux axes majeurs :

- faciliter l'accès et le maintien dans un logement de qualité ;
- développer l'offre en logements adaptés.

Logements accompagnés et places d'hébergement d'urgence

Structures	Géré par	Places en hébergement d'urgence gérées par l'Armée du Salut			Places en hébergement de stabilisation ou d'insertion				Logement accompagné (places)	Total
		CHU	HU en CHRS	HUDA	HI en CHRS	HdS hors CHRS géré par l'Armée du Salut	CADA géré par ADOMA	Insertion des réfugiés géré par ADOMA		
Abri de nuit rue Heim	Armée du Salut	20								20
Résidence Legrand			5	30		17				52
As de Carreau					20					20
Logements diffus			12	10	20					42
Foyer des travailleurs migrants des Remparts	ADOMA						35 chbres		27	62
Maison Relais Pershing									12	12
Résidence Sociale rue du Château d'Eau									126	126
Maison Relais rue de Marseille									25	25
logements diffus (tremplin)							7 lgts	20		27
FJT rue de Madrid	FJT				8*		12 chbres		118	138
logements diffus	Solidarité femmes				31					31

*gérées par l'Armée du Salut

CHU : Centre d'hébergement d'urgence

CHRS : Centre d'hébergement et de réinsertion sociale

HUDA : hébergement d'urgence des demandeurs d'asile

CADA : Centre d'accueil pour demandeurs d'asile

Sources : CAB - DHRU

Une augmentation des dépenses du Fond de Solidarité pour le Logement (FSL), en particulier liée aux dépenses d'énergie, est constatée, ainsi qu'un maintien des situations d'expulsion. D'autre part, une augmentation et une amélioration de l'offre de logements ordinaires et de logements dit accompagnés ont été constatées ces dernières années :

- la mise en service de la résidence sociale du Château d'eau à Belfort, gérée par Adoma, permettant la location de 20 logements meublés, de type F1 ou F2 ;
- la mise en service de la première maison-relais (dénommée aussi pension de familles) d'une capacité d'accueil de 12 places, également gérée par Adoma ;
- la réhabilitation lourde du Foyer des Jeunes Travailleurs de Belfort, qui s'est traduite par la mise sur le marché de 91 studios et 43 chambres avec sanitaires individuels.

Par ailleurs, la réhabilitation de plus de 1 700 logements sociaux, sans augmentation de loyers, ainsi que la mise en service de logements sociaux supplémentaires, participent également à l'amélioration et au développement de l'offre aux publics fragiles.

Aujourd'hui, on recense 142 places d'hébergement d'urgence et d'insertion dans le département et 414 logements accompagnés (principalement en foyer). La majeure partie de cette offre est située à Belfort.

Il ressort du PDALPD que malgré des disponibilités créées, subsiste un besoin croissant d'une offre de petits logements à loyer très modéré, pour des personnes seules, ainsi que des logements adaptés à la perte d'autonomie, aux situations de handicap et aux problèmes de vieillissement. La lutte contre l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique ont encore été soulignées dans ce plan.

Outre l'amélioration de l'organisation et des dispositifs d'aides et d'accompagnement social, les objectifs du nouveau PDALPD attirent l'attention sur :

- la nécessité d'un recensement fin des besoins de logements adaptés : (typologie, niveau de loyer, implantation géographique, aménagement à la perte d'autonomie, type d'accompagnement social souhaitable, etc) ;
- l'amélioration du maintien dans le logement des locataires ou des propriétaires très modestes et la lutte contre l'habitat indigne ;
- le développement de l'intermédiation locative¹ (interposition d'un tiers entre le bailleur et le locataire) et des baux glissants au-delà de la ville de Belfort, seule commune actuellement à gérer ce type de dispositif dans le département.

• La nécessité d'améliorer la connaissance des besoins spécifiques

La connaissance des besoins en logements des publics spécifiques a été soulignée, tant sur les attentes des publics en situation de fragilité économique que celle des étudiants. Ces formes d'habitat sont à la fois essentielles dans la contribution de la collectivité territoriale à la mise en œuvre du droit au logement, et dans l'amélioration de l'accueil temporaire des étudiants mais également des actifs. Formes variées, modes d'occupation et de gestion très diverses : ce type d'habitat joue un rôle essentiel à la fois dans la maîtrise des situations économiques et sociales difficiles de certains ménages et dans l'attractivité globale d'une agglomération en capacité de répondre à des besoins très différenciés.

Cette connaissance des besoins reste encore partielle et mérite d'être approfondie. La mise en place de relais d'informations entre les différentes institutions sociales, universitaires ou économiques, permettrait de combler ces manques et de répondre peut-être plus efficacement à cette demande diffuse.

¹ outil d'insertion par le logement à disposition des associations et des bailleurs permettant de faire « glisser » le bail conclu avec le bailleur, de l'association vers le locataire, lorsque celui-ci est en capacité d'occuper de façon autonome le logement).

3.2.5 Le logement étudiant : une offre suffisante qui répond à un public plus large que sa cible initiale

• Particularité du logement étudiant

Le logement étudiant est mobilisé pour répondre à l'hébergement des étudiants traditionnels (UTBM, IUT et UFR STGI) auxquels s'ajoutent les élèves de l'École d'Infirmière et ceux des lycées professionnels et CFA, soit un effectif d'environ 5 500 étudiants, parmi lesquels une proportion méconnue de résidents locaux.

La demande de logement recherche la proximité des lieux d'études et des centres villes. La composition, le fonctionnement et la répartition de ces lieux dans l'Aire urbaine Belfort-Montbéliard fait que les logements étudiants restent principalement localisés à Belfort et à Sévenans. Sous le label étudiant se mêlent des publics différents : élèves en alternance, étudiants, jeunes travailleurs, cadres employés temporairement et en double résidence. L'offre doit répondre globalement à un public dont les durées d'installation dans la région sont réduites, ou à des situations non stabilisées. La qualité de cette offre et du service rendu est donc particulièrement importante dans l'attractivité globale de l'agglomération et pour la pérennité de l'activité universitaire.

Le logement étudiant est à la croisée de différentes pratiques : parfois loué vide, souvent meublé et disposant de services communs ou intégrés au logement (foyer de résidence, laverie collective, accès internet...). Le mode de location peut également être variable : loyer au logement, à l'occupant, charges intégrées totalement ou partiellement. Il s'agit d'un marché saisonnier.

• L'offre globale, sa déclinaison

L'offre se répartit sous deux formes principales : les résidences étudiantes publiques ou privées, et les logements indépendants, loués par des propriétaires privés. Cet ensemble correspond à une offre identifiable d'environ 1 800 chambres ou logements dédiés à la clientèle étudiante, situés essentiellement à Belfort et à Sévenans, à proximité de l'Université de Technologie Belfort-Montbéliard (UTBM).

Composition du parc de logements étudiants (hors internats)

	Résidences	Nombre de logements
Résidences CROUS	Braudel	99
	Eluard	120
	Duvillard	268
	Sartre	142
Offre résidences CROUS		629
Résidences privées :		
A. MICHEL	Emybris	61
	Michelet	17
Stud Location	Thomas Edison	190
	Antoinette	46
Néolia	Sévenans	160
	Belfort	243
Offre résidences privées		717
Logements propriétaires particuliers		400 à 500
Estimation offre totale		1 800

Sources : recensement AUTB - septembre 2013

À cette offre s'ajoutent les formes d'hébergement des lycées et des centres de formations d'apprentis qui proposent à la fois des internats, et les mêmes solutions que celles offertes aux étudiants (foyers, résidences et logements privés).

Depuis une dizaine d'années, l'offre s'est accrue parallèlement à la croissance des effectifs étudiants. La rénovation de certains immeubles comme la résidence Duvillard ou le Foyer des Jeunes Travailleurs a encore amélioré le parc.

Les loyers des logements sont très hétérogènes et varient par exemple de 230 € pour une chambre dans la Résidence Duvillard, à 420 € pour un studio dans la résidence Edison, ou 576 € pour un T2 dans la résidence Éluard. Ces valeurs varient selon l'intégration des charges et des services complémentaires rendus.

Les principaux gestionnaires du parc étudiant s'accordent sur l'équilibre actuel entre offre et demande. Après la rentrée de 2013, il reste même quelques logements disponibles, (Résidence Paul Éluard rue Parant), et près de 75 logements privés ou chambres chez des particuliers, référencés par le Bureau Information Jeunesse de Belfort (BIJ). Quantitativement suffisante, cette offre peut parfois souffrir d'un manque de qualité ou d'une localisation moins favorable que certaines résidences situées à proximité du centre-ville ou des lieux d'étude.

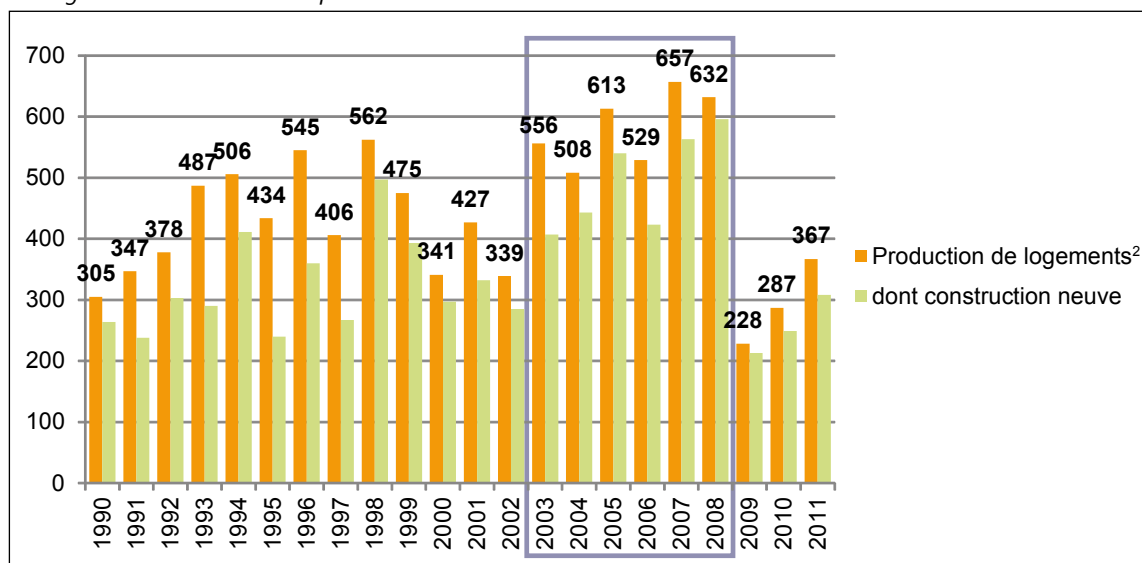
3.3 Le marché de l'habitat et son développement

LES FAITS ET PERSPECTIVES	LES ENJEUX
Construction : Entre crise conjoncturelle et mutation structurelle	
Une situation hésitante qui pourrait durer en matière de construction neuve.	Comment réussir une relance progressive de l'investissement dans des produits résidentiels durables ? Comment optimiser les mesures publiques de soutien à cet investissement ?
Un marché immobilier dont les curseurs fluctuent	
Taux bas, nouvelles mesures gouvernementales, nouvelles réglementations et normes de construction... Correction des valeurs selon les biens en fonction d'un rapport offre/demande détendu.	Comment éviter l'écueil d'un marché « coupé en deux » socialement et typologiquement ?
Lire la demande dans le long terme	
Les ménages restent demandeurs d'un habitat social, abordable, adaptable et écologique... mais l'offre semble figée sur des archétypes ou sur des logements moyennement attractifs.	Comment introduire des concepts résidentiels qui ouvrent le panel des logements attractifs ? Comment corriger les perceptions que renvoie l'habitat en ville ?

3.3.1 Le développement récent de l'offre de logements

• Production neuve : l'effet des grands cycles sur le contexte local

Les logements commencés¹ depuis 1990 dans la CAB



Source : DREAL Franche-Comté Sit@del2 2013 – en date réelle

Sur la longue durée, la production de logements subit des cycles influencés par des facteurs externes inhérents à la situation économique globale : les grandes tendances sont en rapport avec la croissance nationale. Depuis 1990, nous avons vécu deux épisodes de croissance et de décroissance de la production de logements. Cette réalité cyclique nous permet donc de relativiser et d'envisager le retour d'un meilleur environnement.

Par ailleurs, les cycles de production trouvent aussi une explication dans le fonctionnement local du marché : la dimension modeste de l'agglomération belfortaine induit une alternance de temps d'offre et de temps de commercialisation. Autrement dit, les opérateurs sont vite confrontés à la saturation du marché, qui interrompt les nouveaux projets.

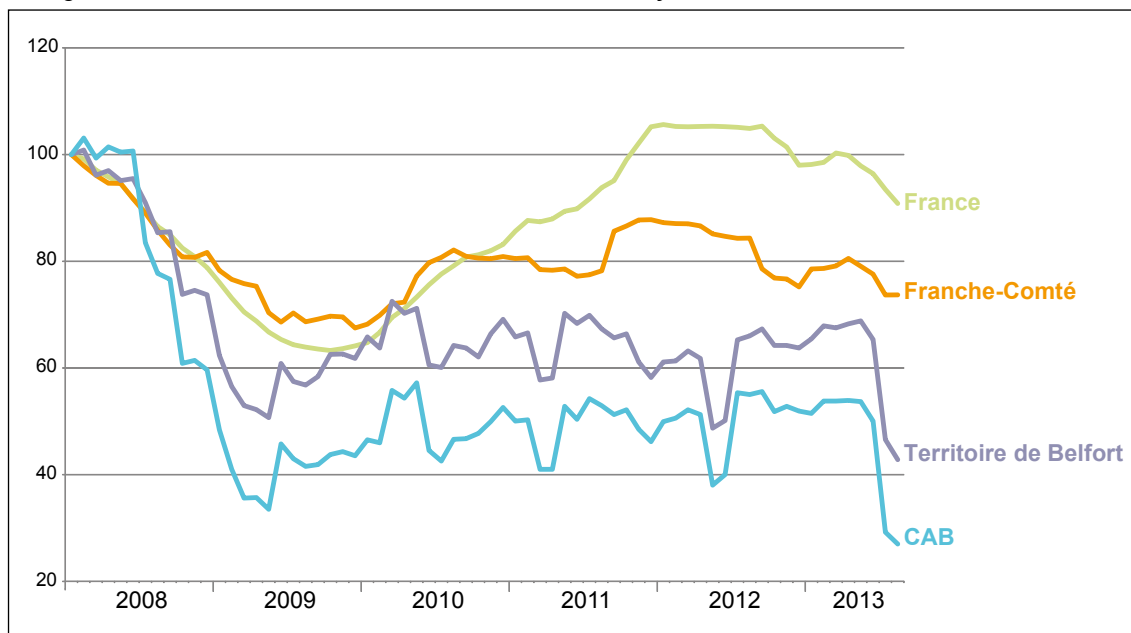
Un regard sur la période 1990-2010 montre donc deux épisodes :

- 1990 à 2000 : hausse très régulière jusqu'en 1998 (250 logements créés en plus entre 1990 et 1998), devenant hésitante jusqu'à une fin de cycle autour de 1999-2002. À noter que la construction neuve est complétée par la réhabilitation.
- 2000 à 2010 : cinq années (2003-2008) exceptionnelles (plus de 600 logements) suivies par un violent décrochage en 2009, suivi d'une stagnation jusqu'à ce jour. Ce cycle est bien entendu commun au niveau national et expliqué par un contexte économique et financier quasi mondial. Toutefois, localement, on est frappé par la brutalité des deux temps de l'accélération et de la rupture. On notera aussi la stagnation qui s'est installée depuis 2009.

¹ Logements commencés : Une construction est considérée commencée dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier. Cette source est préférée pour décrire l'activité réelle de la construction.

² La production de logements correspond à la construction neuve et à la création de logements dans l'existant (transformation de locaux d'activité en logements, division de bâtiments existants...)

Les logements autorisés (en cumul sur 12 mois, en base 100 en janvier 2008)



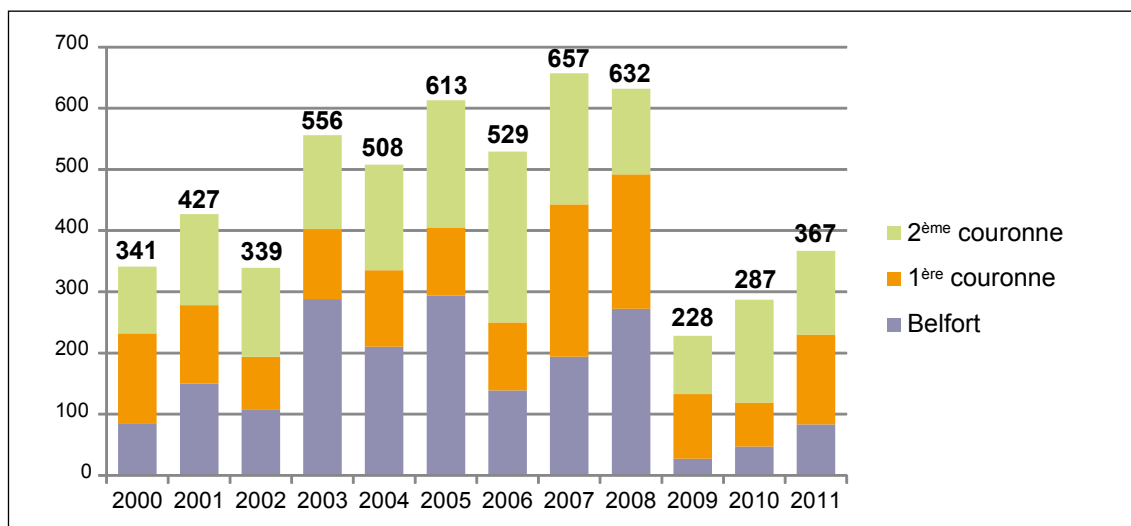
Source : DREAL Franche-Comté Sit@del2 2013 – en date de prise en compte

- Depuis 2009, recul de la production en ville, mais maintien du développement de l'individuel périurbain

La brutalité de la rupture 2008-2009 peut être interprétée par l'addition de plusieurs phénomènes qui ne sont pas forcément liés.

La promotion immobilière à Belfort s'est mise en sommeil, avec seulement 157 logements en trois ans. La ville de Belfort a vu le ralentissement des mises sur le marché des opérations immobilières. Précisons que les promoteurs nationaux et locaux n'ont pas agi dans la même logique : tous ont profité de la conjoncture favorable de 2003 à 2008, mais les opérateurs nationaux extérieurs sont restés dans une logique de produits financiers amenant des logements « moyennement en phase » avec les besoins résidentiels. Ceux-ci, qui ont contribué à saturer le marché, sont absents depuis la crise. Les promoteurs locaux persistent, dans une attitude prudente, à animer l'offre : Marcelin Prévot, livraison de 9 logements rue du Berger en 2011 et 35 logements rue de Brasse.

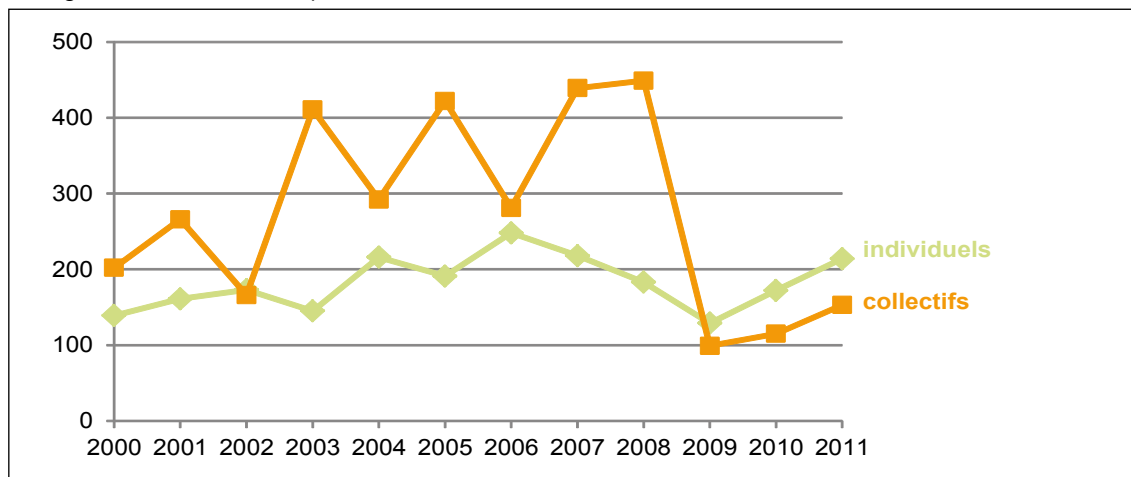
Les logements commencés depuis 2000 dans la CAB



Source : DREAL Franche-Comté Sit@del2 2013 – en date réelle

Les fortes livraisons de logement social sont l'effet de la programmation ANRU. Les trois années 2008-2009-2010 sont marquantes par la livraison de logements programmés dans le cadre de l'ANRU. Il est clair que ce rythme est le fait d'une action volontariste n'ayant pas à être maintenue, afin que les transferts de nouveaux occupants ne concurrencent pas le reste du parc. Une pause de la construction s'avère nécessaire.

Les logements commencés depuis 2000 dans la CAB

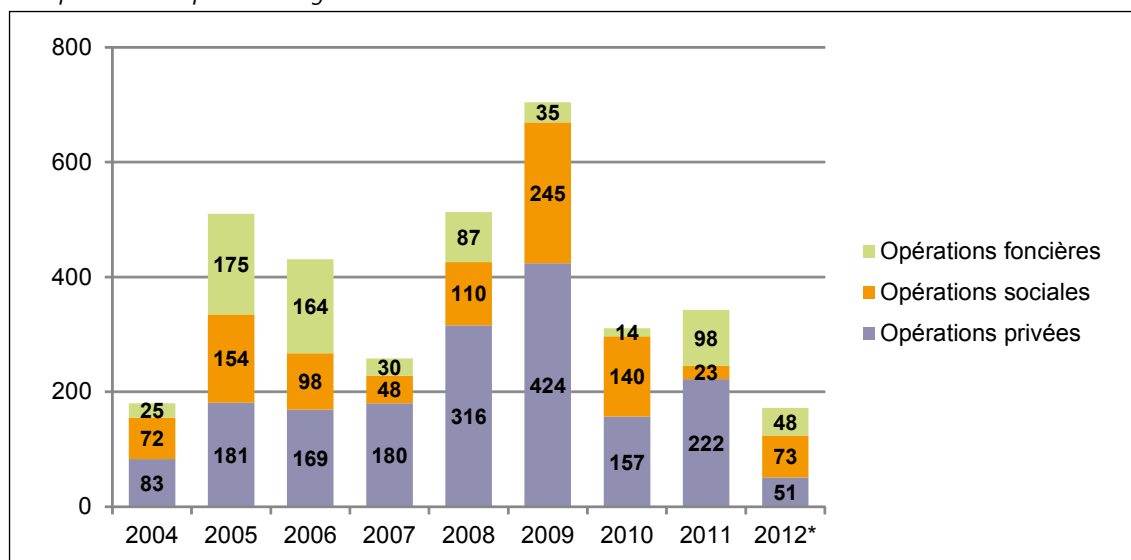


Source : DREAL Franche-Comté Sit@del2 2013 – en date réelle

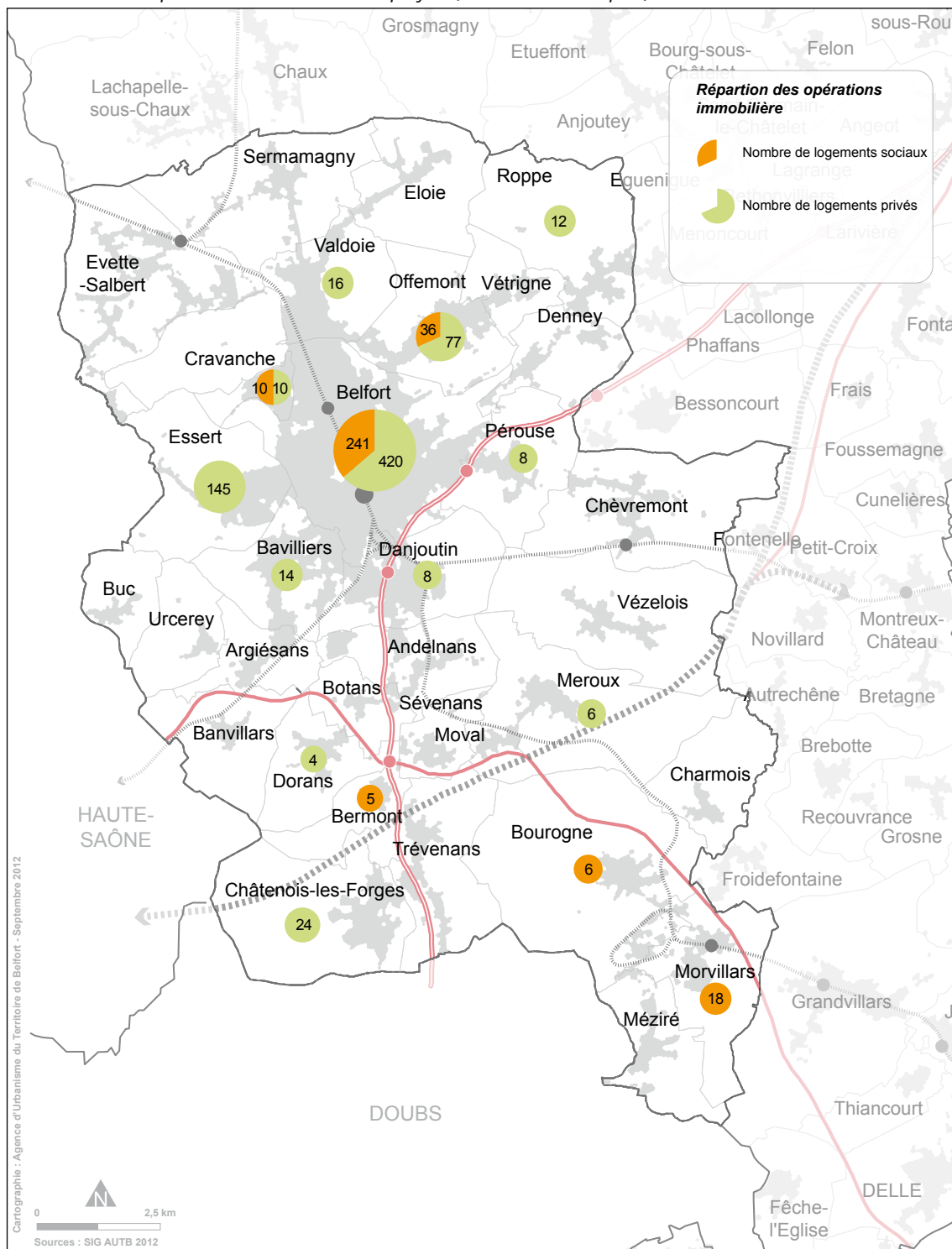
Des dynamiques variables selon les secteurs de la CAB. Historiquement la ville centre est la locomotive du flux de construction. La période faste des années 2000 a vu cette fonction reculer. Dès 2006 les couronnes prennent le dessus, dans une proportion qui s'accroît : ceci est le fait de l'expansion de l'habitat individuel groupé ou isolé. De même, l'équilibre individuel/collectif s'est inversé. Ainsi s'affirme le dynamisme de l'habitat individuel périurbain qui est plus facile à produire comme à vendre. Depuis 2000, l'individuel augmente avec régularité et la crise ne l'a pas empêché de reprendre sa hausse.

• Les opérations livrées, les projets de logements : vers une reprise lente de l'activité ?

Les opérations de plus de 5 logements ou lots livrées dans la CAB



Source : AUTB – Activité immobilière et foncière - *2012 résultats provisoires



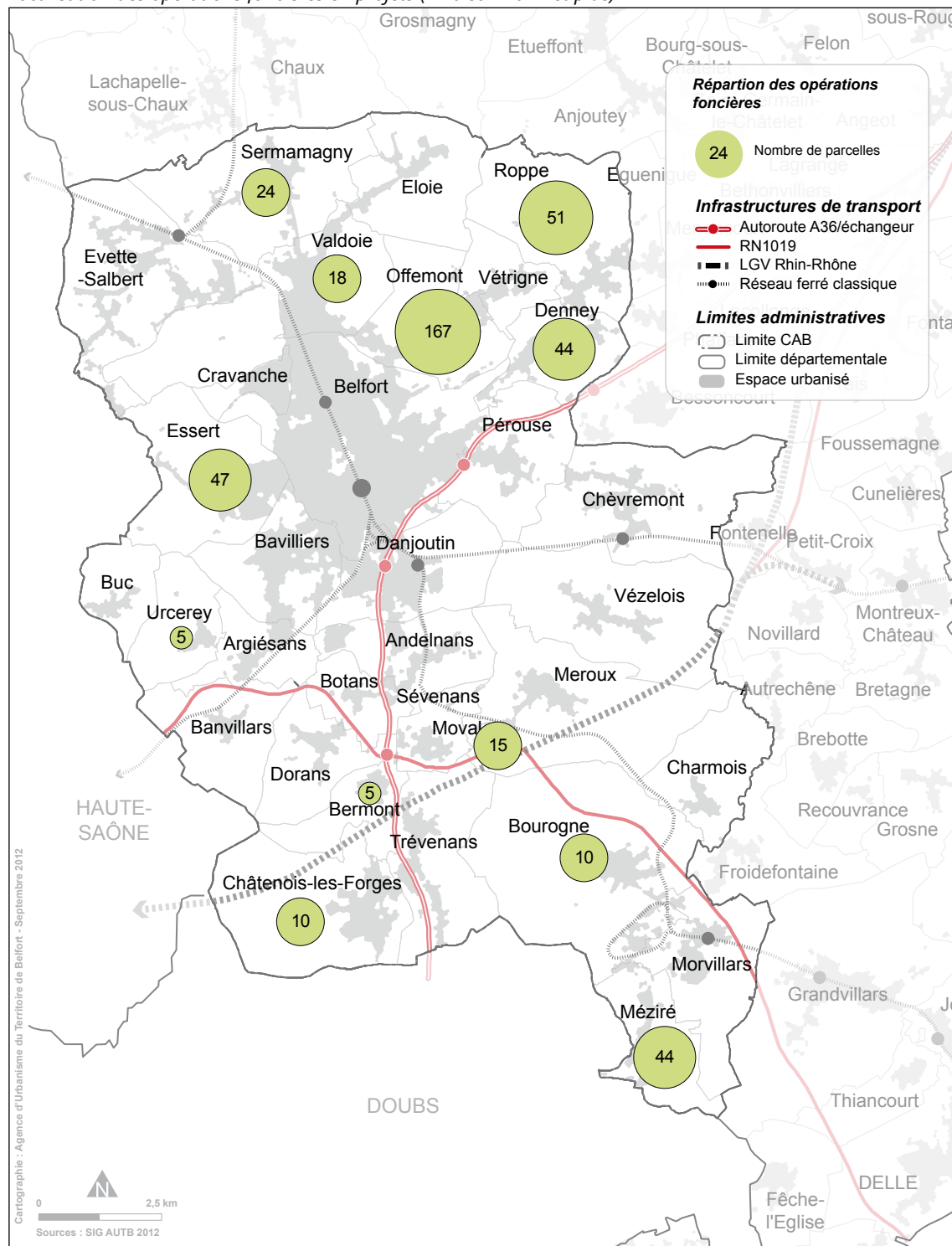
Où en sont les projets immobiliers ? La « rupture » de 2009 a réduit le flux de production mais n'a pas véritablement asséché les initiatives, comme le démontre l'analyse des opérations livrées (et en cours de réalisation). Ces opérations vont continuer à soutenir l'offre en neuf avec certaines particularités qui témoignent d'évolutions :

Concernant le logement social, il y a une pause après les efforts de programme ANRU, mais concernant le privé, on recense 420 logements à Belfort qui soutiendront la construction pour plusieurs années. D'autres projets sont bien présents en dehors de Belfort, ce qui corrobore la bonne dynamique de l'individuel, que ce soit en première ou en deuxième couronne. Dans ce volume, l'habitat individuel groupé progresse avec un rapport prix/surface attractif.

Les projets à plus long terme (au-delà de 2014) sont présents, essentiellement à un niveau pré-opérationnel. Ces opérations représentent plus de 1 000 logements presque exclusivement situés en cœur d'agglomération, dont la moitié à Belfort. On note aussi l'arrivée du concept « d'éco-quartiers », comme « l'éco-quartier du Mont » à Belfort ou « la Grande Combe » à Danjoutin.

On constate donc un potentiel mobilisable, ce qui est positif, mais il faut rester prudent quant à l'arrivée effective de ces produits sur le marché immobilier.

Localisation des opérations foncières en projets (livraison 2012 et plus)



3.3.2 Évolution du marché local

3.3.2.1 Un marché local réactif aux mesures nationales

- **La fiscalité en matière d'immobilier est instable, mais la période est plutôt favorable à l'investissement**

- Les dispositifs en faveur de l'investissement locatif ont encore changé mais s'avèrent malgré tout intéressants. Dans le cadre de ces dispositifs, l'agglomération belfortaine est classée en B2.

Le dispositif Duflot qui a remplacé le Scellier en janvier 2013 est le nouveau dispositif fiscal pour tout logement neuf présentant des caractéristiques de basses consommations énergétiques, destiné à la location et situé dans les zones définies. Les investisseurs bénéficient d'une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % du montant de l'investissement répartie sur 9 ans (13 % en 2012 pour le Scellier). La réduction d'impôt est conditionnée à la location pour une durée minimale de 9 ans. Les loyers sont plafonnés (8,59 € du m² pour la zone B2 en 2013) sans être inférieurs aux plafonds de loyer applicables à un logement PLS (8,16 € du m² pour la zone B2 en 2013).

Les promoteurs et opérateurs locaux (dont l'action diffère des opérateurs nationaux) insistent pour souligner que la construction neuve est soutenue par les produits de défiscalisation. Les promoteurs locaux sont favorables à ce dispositif même si le rôle des produits de défiscalisation dans la construction neuve est difficile à quantifier.

- Une réforme des plus-values immobilières des biens et droits immobiliers autres que les terrains à bâtir, s'applique depuis le 1^{er} septembre 2013. Les nouvelles dispositions fiscales relatives à l'imposition des plus-values immobilières étant plus favorables aux vendeurs, certains biens pourraient être cédés plus facilement.

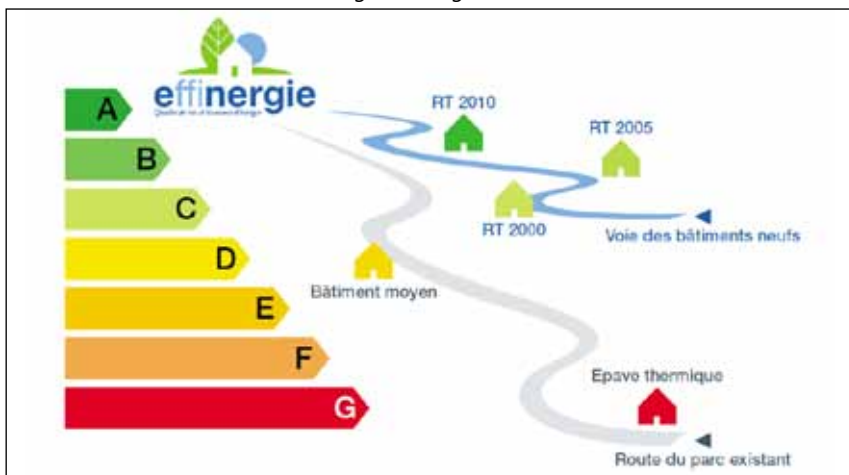
- Les taux d'intérêts bancaires sont très attractifs : environ 2,95 % au 2^{ème} trimestre 2013.

- **L'évolution des modes et des normes de construction**

- **Sous l'angle du développement durable**

Depuis le 1^{er} janvier 2013, toute nouvelle construction doit satisfaire une exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti. Le Bâtiment Basse Consommation (BBC) devient à partir de 2013, le standard de la construction neuve.

Echelle des consommations d'énergie des logements



L'effort nécessaire pour atteindre ces objectifs du Grenelle de l'environnement est d'ordre financier, mais surtout dans le savoir-faire des entreprises et de l'ensemble de la filière de construction. À Belfort, plusieurs opérations ont été livrées avec ces performances : 16 logements à la Miotte et 16 logements rue de la 1^{ère} Armée produits par Les Carrés de l'Habitat. D'autres opérations à venir vont être livrées : 35 logements avec l'opération Adély, rue de Brasse à Belfort, de Marcelin Prévot, et les immeubles de Médiater situés sur le Parc à Ballons.

Si l'amélioration de la performance énergétique est mieux inscrite dans la réglementation de la construction neuve, un effort important reste à faire sur le parc existant en particulier privé, ce qui pose des difficultés importantes tant pour motiver les acteurs que pour réaliser des interventions techniquement délicates.

- D'autres éléments évolutifs

La question des normes d'accessibilité et de handicap reste prégnante sur la construction neuve comme dans l'existant. Cette démarche n'est pas facile à suivre techniquement et peut être cause de surcoûts. Paradoxalement elle peut pénaliser les espaces urbains, plus contraints en termes d'espace, alors que ceux-ci disposent de bonnes proximités vis-à-vis des services.

Un dernier fait aléatoire se place dans les fluctuations de cours des matériaux de construction, principalement les métaux dont la dépendance aux tendances internationales est totale.

Pour réduire les coûts de construction, des concepts se dévoilent, comme « le logement abordable » ou « l'habitat participatif ». Encore peu développé, l'habitat participatif va bénéficier de nouveaux cadres juridiques grâce au projet de loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové). Il permet à des particuliers de réaliser ensemble une opération immobilière afin de réduire le coût de construction, ou de réaliser des opérations plus sophistiquées que celles du neuf clés en main proposé par les promoteurs.

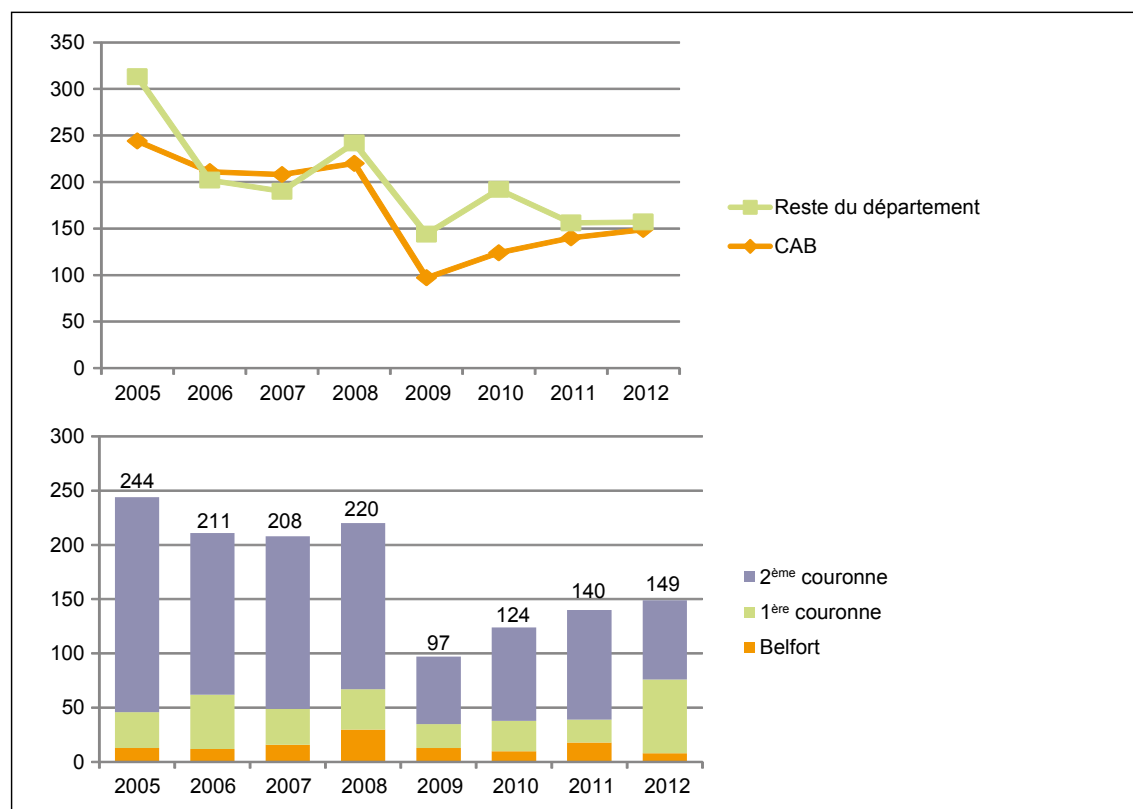
Le logement abordable a une autre logique en s'ajustant à la demande. L'enjeu de la production à prix abordables est de proposer des logements compatibles avec les besoins des ménages et leurs capacités financières.

3.3.2.2 Les valeurs du marché local

• Un coût du foncier en forte progression ces dix dernières années

Comme pour la production de logements, le marché du terrain à bâtir a connu un recul entre 2008 et 2009. Le nombre de ventes est en légère hausse depuis 2009 : de 100 à 150 terrains à bâtir en 2012. Ce marché reste concentré en milieu périurbain.

Les ventes de terrains à bâtir entre 2005 et 2012 dans la CAB



Source : PERVAL - Fichier des notaires

Le marché du terrain à bâtir profite de la dynamique de la maison individuelle : le prix du terrain à bâtir a fortement augmenté durant les années 2000. En 2012, le prix moyen atteint 86 € le m². En revanche, le budget moyen d'achat d'un terrain baisse (54 000 € en 2012, hors frais de notaires). Les ménages optent donc pour des parcelles de taille plus petite afin de pouvoir financer leur projet de construction de maison individuelle. Cette situation n'est pas désagréable aux lotisseurs : les prix restent plus élevés en lotissement et peuvent franchir 100 € le m² (115 € le m² à Offemont, les Jardins de Cérés).

Prix moyens des terrains à bâtir entre 2005 et 2013 dans la CAB

	prix moyen du m ² en euros	prix moyen en euros	surface moyenne en m ²
2005	51 €/m ²	45 265 €	890 m ²
2006	58 €/m ²	53 724 €	931 m ²
2007	68 €/m ²	57 486 €	849 m ²
2008	80 €/m ²	69 831 €	878 m ²
2009	81 €/m ²	56 951 €	706 m ²
2010	76 €/m ²	63 044 €	833 m ²
2011	80 €/m ²	60 115 €	748 m ²
2012	86 €/m ²	53 848 €	626 m ²
2013 (1 ^{er} semestre)	83 €/m ²	47 863 €	575 m ²

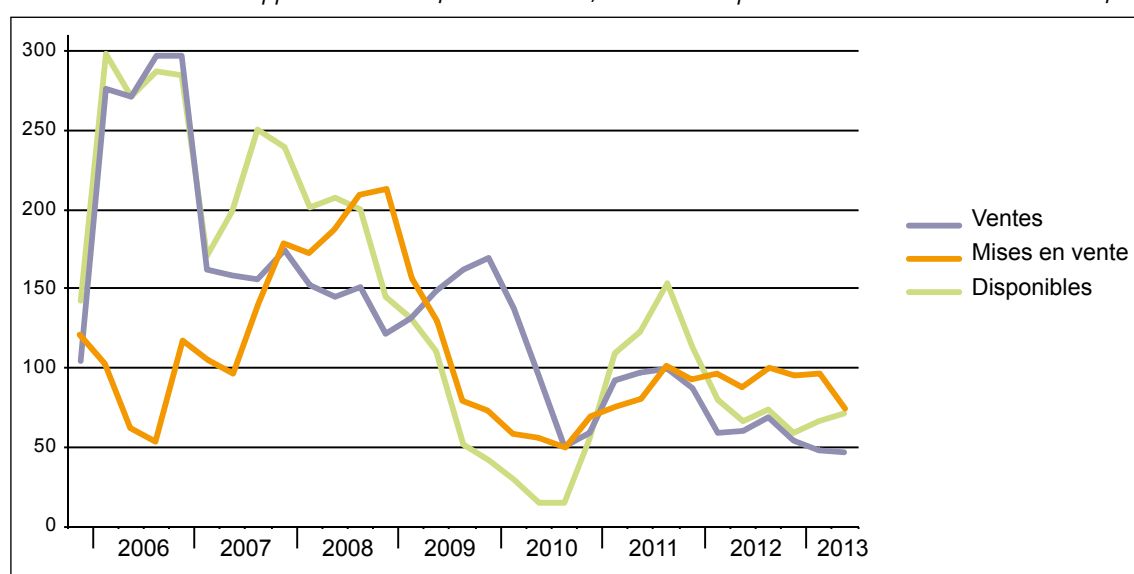
Source : PERVAL - Fichier des notaires

• Peu de logements neufs vendus, mais un maintien des prix

Depuis 2008 et la crise financière, les promoteurs immobiliers ont géré l'affaiblissement du marché en repoussant, voire annulant le lancement de nouvelles opérations afin de vendre les logements neufs déjà présentés sur le marché. Après avoir difficilement écoulé le stock de logements neufs, à cause notamment du dispositif Scellier, les promoteurs immobiliers sont revenus sur le marché en 2011 avec une centaine de logements (dans des programmes de cinq logements et plus). Le marché du neuf a ainsi très légèrement repris en 2011 (87 appartements vendus), mais il s'est de nouveau rétracté en 2012 (54 appartements vendus).

En 2012, seulement 54 appartements neufs ont été vendus à Belfort (unité urbaine¹), soit 7 ventes pour 10 000 habitants. Les ventes sont identiques à Montbéliard (6 ventes pour 10 000 hab.), et supérieures à Besançon (21 ventes pour 10 000 hab.).

Évolution du nombre d'appartements neufs mis en vente, vendus et disponibles dans l'unité urbaine de Belfort



Source : DREAL Franche-Comté – ECLN 2013

Le marché du neuf est fragile mais les prix continuent d'augmenter légèrement. En 2012, l'investissement moyen est de 169 600 € pour un appartement neuf à Belfort, soit environ 2 650 € le m². Les prix avoisinent ceux de Montbéliard (163 673 €, soit 2 458 € le m²), mais demeurent nettement inférieurs à ceux observés à Besançon (3 150 € le m²).

Prix moyens en 2012 des appartements neufs dans les 3 agglomérations de Franche-Comté

	Nb lgt réservés à la vente	Prix moyen en euro	Prix moyen en euro / m2	Superficie moyenne en m2
Belfort	54	169 611 €	2 650 €/m ²	64 m ²
Montbéliard	62	163 673 €	2 458 €/m ²	67 m ²
Besançon	278	164 345 €	3 150 €/m ²	52 m ²

Source : DREAL Franche-Comté, ECLN 2013 (Enquête sur la commercialisation de logements neufs)

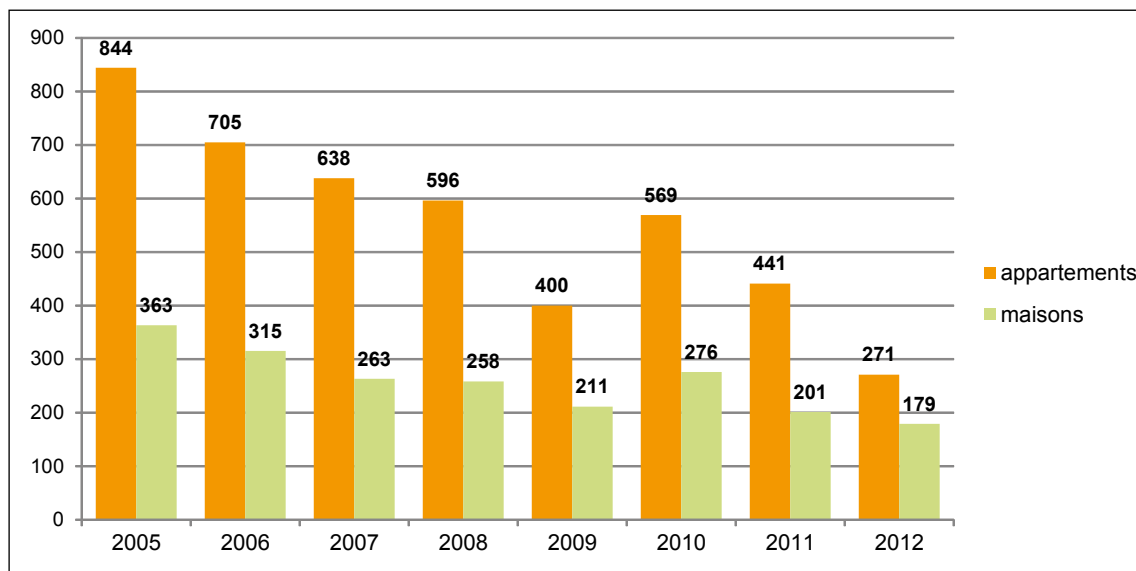
¹ Une unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre 2 constructions) qui compte au moins 2 000 habitants. L'unité urbaine (pôle) est l'échelon de base pour identifier les aires urbaines. L'unité urbaine de Belfort compte 16 communes et plus de 80 000 habitants.

• Le coût de l'ancien en légère baisse

Dans la CAB, le marché de l'immobilier ancien (logements de plus 5 ans) s'est fortement ralenti depuis 2005 :

- une baisse régulière entre 2005 et 2008 ;
- une forte dégradation du marché entre 2008 et 2009 ;
- une reprise en 2010 pour retrouver le niveau de 2008 ;
- enfin, une baisse importante du nombre de ventes entre 2010 et 2012.

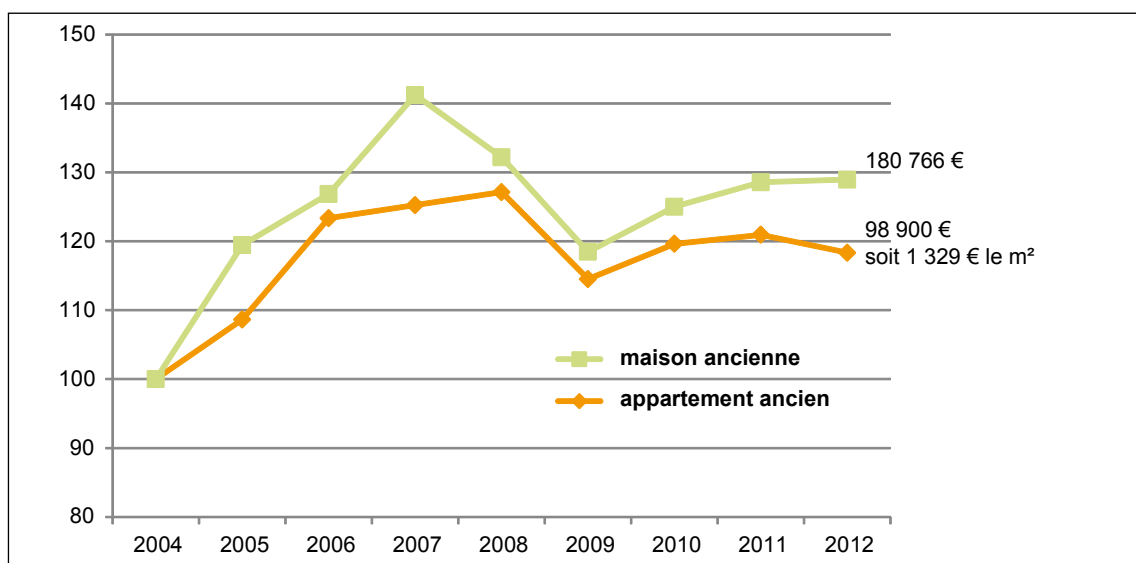
Les mutations immobilières dans le marché de l'ancien (logements de plus 5 ans) dans la CAB



Source : PERVAL - Fichier des notaires

Néanmoins, on observe une distinction entre le marché des appartements anciens, plus en difficulté avec un nombre de ventes divisé par trois entre 2005 et 2012, et le marché des maisons anciennes qui résiste mieux avec un nombre de ventes divisé « seulement » par deux entre 2005 et 2012.

Évolution des prix moyens des appartements anciens et des maisons anciennes dans la CAB



Source : PERVAL - Fichier des notaires

Depuis la crise, les prix de l'accession dans l'ancien ont baissé : -9 % pour les maisons et -5,5 % pour les appartements. Entre 2011 et 2012, les prix ont globalement stagné. En 2012, une maison ancienne coûte en moyenne dans la CAB 180 800 €. À la même date, le prix moyen d'un appartement ancien est de 98 900 €, soit 1 329 € le m². En 2012, le prix moyen de l'ancien reste nettement inférieur à celui du neuf : environ 170 000 € et 2 650 € le m² pour un appartement neuf. Ce différentiel est une donnée intéressante dans la perspective de la réhabilitation souvent nécessaire dans l'ancien.

Prix moyens en 2012 de l'immobilier ancien dans la CAB

	2012	évolution sur 5 ans	évolution sur 1 an
appartement ancien	98 900€ soit 1 329 € le m ²	-5,5 %	-2,2 %
maison ancienne	180 766 €	-8,7 %	+0,3 %

Source : PERVAL - Fichier des notaires

Le marché d'accession d'appartements anciens se concentre sur Belfort avec plus de trois quarts des ventes de l'agglomération entre 2005 et 2012 et plus particulièrement dans les quartiers Centre-Ville Faubourg de Montbéliard et Jean Jaurès. À Belfort, les prix varient fortement entre quartiers : de moins de 1 000 € le m² aux Résidences la Douce, à près de 1 600 € le m² à Miotte-Forges.

• Des valeurs de loyers variables selon les parcs

Plus de 10 000 ménages de la CAB occupent en 2010 un logement locatif privé (source : Insee). Ce parc reste concentré puisque deux tiers des logements se situent à Belfort. 90 % de l'offre sont constituées par du collectif et 59 % par des T2-T3.

Plusieurs facteurs influencent les loyers du parc privé : le marché, la situation géographique, l'ancienneté du logement, le confort, ou l'ancienneté du locataire. Dans le parc public, le loyer est moins sensible à ces paramètres, et le mode de fixation des loyers est réglementé.

Loyers privés moyens à Belfort en 2012

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
Loyer moyen au m ²	11,1 €	9 €	7,4 €	7,8 €	6,4 €	8,4 €
Tendance n-1	-3,9 %	-0,3 %	-5,4 %	+11,9 %	+6,3 %	-0,2 %
Part du parc locatif privé	9 %	23 %	36 %	20 %	12 %	100 %

Source : Fichier CLAMEUR 2012

Dans la CAB, les loyers du parc privé se sont stabilisés en 2012 (-0,2 % en un an) et sont en moyenne de 8,4 € le m². En 10 ans, le loyer moyen a tout de même augmenté de 35 % et de 2,2 € par m². Les loyers varient de 11,1 € le m² pour un studio ou un T1 à 6,4 € pour T5 ou plus. Les loyers à Belfort (8,6 € le m²) sont quasi identiques à ceux observés dans la CAB. Dans les agglomérations voisines, les loyers varient de 8,1 € par m² pour Mulhouse à 9,8 € par m² pour Besançon. À l'échelle nationale (12,6 € le m² en 2012), les loyers ont légèrement augmenté.

Loyers publics moyens dans la CAB en 2012

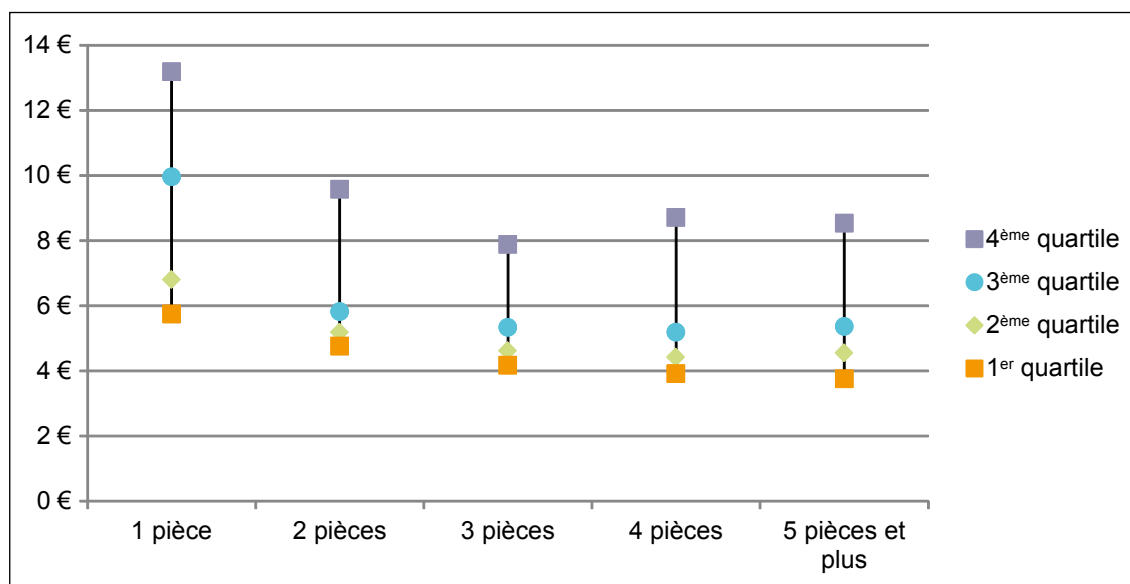
	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Ensemble
Loyer moyen au m ²	7,1 €	5,3 €	4,7 €	4,5 €	4,5 €	4,7 €
Part du parc locatif social	7 %	16 %	34 %	32 %	11 %	100 %

Source : ERPLS 2012

Le loyer moyen dans le parc public est bien inférieur au privé : 4,7 € par m² contre 8,4 €. La date de construction, et le type de logement et surtout la localisation du logement en zone urbaine sensible (ZUS) influencent le niveau du loyer. Le loyer moyen en ZUS est de 4,1 € par m² contre 5 € hors ZUS.

La valeur moyenne n'évoque que la tendance lourde, les parcs privés et sociaux étant eux-mêmes des échantillons larges, avec forcément des zones qui se recoupent, notamment dans les logements de petite taille.

La répartition des loyers publics selon la taille des logements dans la CAB en 2012



Source : ERPLS 2012

3.3.3 Les attentes des ménages en matière d'habitat

Pour appréhender cette question, deux types de sources sont disponibles : le questionnement des professionnels locaux de l'habitat, et quelques sources plus statistiques, telles que les fichiers de demandeurs en logement des bailleurs sociaux. Ces derniers ont été rassemblés par l'État (fichiers du numéro unique) mais restent peu disponibles à ce jour à des échelles plus fines que le département. Les fichiers des bailleurs ont donc été exploités, le plus représentatif du parc social de l'agglomération étant le fichier de Territoire Habitat.

3.3.3.1 Les attentes des ménages en matière de parc public

• Caractéristiques et souhaits des ménages en recherche d'habitat social

Les fichiers de demandeurs établis par les bailleurs permettent de préciser les caractéristiques de la demande, en particulier le type de logements demandés, l'origine et les caractéristiques des demandeurs. L'analyse du fichier de Territoire Habitat offre un aperçu de ces caractéristiques.

L'origine géographique des demandeurs est à la fois locale et localisée : près de 85 % des ménages en recherche d'un logement social dans la CAB sont originaires de l'agglomération. À l'intérieur de l'agglomération, trois-quart des demandeurs résident à Belfort.

Origine géographique des demandeurs de logements

	Nombre de demandeurs	Répartition dans la CAB	Répartition totale
Belfort	823	75 %	
1 ^{ère} couronne	211	19 %	
2 ^{ème} couronne secteur Nord	27	2 %	
2 ^{ème} couronne secteur Sud	41	4 %	
CAB	1 102	100 %	85 %
Reste Territoire de Belfort	63		5 %
Départements limitrophes	100		8 %
Reste France	33		3 %
Etranger	0		0 %
Total	1 298		100 %

Source : Territoire Habitat, Fichiers demandes en logement de moins d'un an, Octobre 2013

Ces demandes se partagent entre un souhait de locataires de Territoire Habitat de changer de logement (45 %), mais également une majorité de ménages qui ne sont pas encore dans le parc de ce bailleur (55 %) et proviennent pour plus de la moitié de Belfort.

Plus du tiers des ménages demandeurs sont des personnes seules, dont les situations familiales sont variables, mais majoritairement célibataires.

Taille des ménages des demandeurs de logements

Nbre de personnes par ménages	Nombre de demandeurs	Répartition par taille des ménages
1 personne	438	34 %
2 personnes	315	24 %
3 personnes	223	17 %
4 personnes	167	13 %
5 personnes	97	7 %
6 personnes et plus	58	4 %
Ensemble des demandeurs	1 298	100 %
Population totale des ménages demandeurs	3 273	
Taille moyenne des ménages	2,52	

Source : Territoire Habitat, Fichiers demandes en logement de moins d'un an, Octobre 2013

Les 1 298 ménages demandeurs représentent 3 273 personnes avec une taille moyenne par ménage de 2,52 personnes, soit une taille moyenne légèrement supérieure à celle de l'ensemble des ménages de la CAB en 2010 (2,14 personnes par ménage).

L'âge moyen des demandeurs est de 43 ans, avec une large majorité de personnes de 20 à 49 ans (près de 70 %). On remarque que près de 30 % des demandeurs ont au moins 50 ans ; et la moitié d'entre eux sont des personnes seules. Cette caractéristique illustre aussi la question du vieillissement auquel doivent également faire face les bailleurs sociaux.

Répartition par âge des demandeurs

	Moins de 20 ans	de 20 à 34 ans	de 35 à 49 ans	de 50 à 64 ans	plus de 65 ans
Nombre de demandeurs	22	430	462	248	136
Répartition par âge	2 %	33 %	36 %	19 %	10 %

Source : Territoire Habitat, Fichiers demandes en logement de moins d'un an, Octobre 2013

La typologie des logements demandés est assez équilibrée, mais porte essentiellement sur une demande de 3 à 4 pièces, puis des 2 pièces. 42 % des demandeurs souhaitent un logement de même taille que celui qu'ils occupent au moment de leur demande ; 31 % souhaitent un logement plus petit et 27 % un logement plus grand. On remarque que les demandeurs de logements de type 1 à 3 pièces souhaitent plutôt un logement plus grand ; inversement les demandeurs de logements de type 4 et au-delà souhaitent plutôt un logement plus petit.

Cette caractéristique de la demande illustre la variété des demandes en fonction des situations familiales et des parcours de vies.

Type de logement demandé en fonction du logement occupé

		Type de logement demandé							
		T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus	Logt demandé plus petit	Logt demandé plus grand
Logement actuel	T1	8	19	6				0 %	76 %
	T2	18	54	44	4	1		15 %	40 %
	T3	6	40	129	80	4		18 %	32 %
	T4	2	20	82	98	40	3	42 %	18 %
	T5	1	6	19	33	23	3	69 %	4 %
	T6 et plus		1	1	3	3	1	89 %	0 %
	Total logements demandés	35	140	281	218	71	7		
		5 %	19 %	37 %	29 %	9 %	1 %		

Source : Territoire Habitat, Fichiers demandes en logement de moins d'un an, Octobre 2013

Type de logement demandé en fonction de la taille des ménages

		Type de logement demandé					
		T1	T2	T3	T4	T5	T6 et plus
Type de ménages	1	93	212	115	3		
	2	8	58	212	26	1	
	3	3	14	96	101	6	
	4		3	27	104	27	
	5		1	10	49	30	4
	6 personnes et plus				17	32	7

Source : Territoire Habitat, Fichiers demandes en logement de moins d'un an, Octobre 2013

On pourrait penser qu'une structure de petits logements est plus favorable à l'évolution démographique observée de diminution de la taille moyenne des ménages et d'augmentation du nombre de personnes seules. Mais on remarque que :

- la taille moyenne des ménages est légèrement supérieure à celle de la population globale ;
- les ménages d'une personne demandent plutôt des logements de 2 ou 3 pièces ; et les ménages de 2 personnes surtout des logements de type 3 pièces.

D'une manière générale, les besoins de surface habitable ont plutôt tendance à augmenter pour répondre à des attentes nouvelles (ménages séparés, accueil temporaire des enfants, recomposition de familles...). Ainsi, 87 % des demandeurs souhaitent un logement de taille égale (couleur orange) ou supérieure (couleur bleue) à la composition de leur ménage.

• Les revenus moyens des ménages demandeurs

Les revenus mensuels moyens des ménages demandeurs d'un logement social dans la CAB sont inférieurs à 1 000 €. Des variations s'observent selon le lieu de résidence au moment de la demande. Belfort rassemble les revenus les plus faibles. Ces revenus (niveaux et variations géographiques) sont comparables à l'ensemble des revenus observés dans l'agglomération.

Revenus mensuels moyens des demandeurs de logements selon l'origine géographique

	Nombre de demandeurs
Belfort	788
1 ^{ère} couronne	1 017
2 ^{ème} couronne secteur Nord	1 287
2 ^{ème} couronne secteur Sud	1 112
CAB	866
Hors CAB	867

Source : Territoire Habitat, Fichiers demandes en logement de moins d'un an Octobre 2013

95 % des demandeurs ont des revenus sous les plafonds de ressources pour un logement PLUS¹, et 65 % sous les plafonds de ressource pour un logement PLAI. Les grandes familles ont des revenus proportionnellement plus faibles : 86 % des ménages de 5 personnes et 98 % de ceux de 6 personnes et plus ont des revenus qui leur permettent d'obtenir un logement PLAI.

Nombre de demandeurs sous les plafonds de ressources

Nombre de personnes par ménage	Nombre total	PLUS		PLAI	
		Nombre	Part	Nombre	Part
1 personne	422	400	95 %	276	65 %
2 personnes	301	275	91 %	203	67 %
3 personnes	221	211	95 %	174	79 %
4 personnes	164	160	98 %	135	82 %
5 personnes	96	95	99 %	83	86 %
6 personnes et plus	57	57	100 %	56	98 %
Ensemble des demandeurs	1 261	1 198	95 %	927	74 %

Source : Territoire Habitat, Fichiers demandes en logement de moins d'un an, Octobre 2013

¹ Le revenu des ménages pris en compte est le revenu fiscal de référence, hors prestations sociales.

3.3.3.2 Les attentes des ménages du parc privé

Les professionnels de l'immobilier (gestionnaires de biens immobiliers, promoteurs locaux) font quelques constats sur les souhaits et attentes des ménages en matière d'habitat.

En premier lieu, la préférence pour la maison individuelle reste fortement affirmée.

Le collectif n'en est pas moins objet d'une attente qualitative. Le souhait de pièces ou d'espaces de rangement (rangements ou espace de séchage pour le linge) est assez récurrent. S'il est plus difficile de réaliser ce souhait dans l'ancien, on peut comprendre que cette exigence soit plus forte dans le neuf. De même, l'attrait de logements équipés (cuisines notamment) est de plus en plus marqué, ce qui oblige l'habitat ancien à s'adapter. Un logement étudiant est aujourd'hui la plupart du temps meublé, pour répondre aux attentes de son public. Cette demande d'équipement et d'espace n'est pas nouvelle, mais s'affirme et écarte les logements qui n'y répondent pas.

Avec l'affichage rendu obligatoire, la performance énergétique devient un critère de sélection des logements, l'énergie pesant de plus en plus dans le budget logement des ménages. Si le niveau BBC est devenu, avec la réglementation thermique 2012 (RT2012), une obligation pour les logements neufs, la plupart des permis déposés avant 2013 n'atteignent pas cette performance. Dans le parc ancien, l'effort d'amélioration est important et plus difficile à systématiser, tant les situations bâties sont de ce point de vue particulières et propres à chaque configuration urbaine (mitoyenneté, limites avec l'espace publique, hauteurs bâties variables).

La recherche d'un environnement immédiat de qualité est également soulevée. Les espaces de stationnement à proximité immédiate des immeubles sont particulièrement appréciés. L'avantage des programmes neufs est ici évident, par rapport au parc ancien. Parking souterrain ou emplacement en surface sont en effet quasi systématiquement proposés dans ces programmes. Dans un contexte de déploiement du transport collectif, la proximité des arrêts de bus et des stations d'auto-partage offre aussi des possibilités.

Enfin, les compositions d'habitat offrant un minimum d'espace extérieur individuel et une véritable intimité seront sans doute avantagées par rapport aux configurations d'immeubles plus standards.

Même si elles sont encore rares, les formes d'habitat participatif (auto promotion) sont également en développement dans toute la France. Elles répondent à des initiatives particulières qui adaptent les projets d'habitat à leurs futurs occupants et leurs conceptions d'organisation des logements et des espaces mis en communs. Des initiatives existent dans notre région et méritent d'être soutenues pour apporter une forme même modeste de diversité dans l'habitat.

4- Co-construction avec les acteurs de l'habitat



L'association des parties prenantes dans le domaine de l'habitat

• Un réseau au service de l'intelligence territoriale

Depuis 2007, la Communauté de l'Agglomération Belfortaine s'est dotée d'un second programme local de l'habitat (PLH), qui définit la stratégie de l'agglomération en matière d'habitat, ainsi que des outils opérationnels permettant sa mise en œuvre :

- le programme local de rénovation urbaine (PLRU),
- la délégation des aides à la pierre,
- les aides du programme d'actions du PLH (fonds propres).

Pour ce faire, une direction de l'habitat et de la rénovation urbaine a été créée en 2008 et est devenue progressivement l'interlocutrice privilégiée des acteurs locaux du logement.

La Communauté de l'Agglomération Belfortaine s'inscrit dans une démarche partenariale et participative pour une connaissance partagée de la situation de Belfort et son agglomération en matière d'habitat. Ainsi, la direction de l'habitat et de la rénovation urbaine a initié, depuis 2009, les rencontres, à un niveau technique, des acteurs de l'habitat, lieux d'échange et d'information de l'actualité de chaque partenaire. Par ailleurs, le processus d'élaboration du troisième PLH poursuit cette démarche en organisant :

- un comité de pilotage élargi composé d'élus, de cadres administratifs et d'acteurs de l'habitat ou des domaines connexes qui est réuni à chaque étape de l'élaboration,
- des ateliers participatifs pour le partage du bilan diagnostic.

• Une journée d'échanges et de partage du diagnostic, le 14 novembre 2013

Le 14 novembre 2013, les acteurs de l'habitat ont été conviés (Cf. liste des invités en annexe) à une journée de travail avec pour objectif :

- de partager les premiers constats du diagnostic réalisé ;
- d'avoir une vision claire des évolutions en cours pour anticiper les besoins de la population en matière de logements et définir les moyens d'y répondre ;
- de recueillir la vision des acteurs locaux sur le territoire ;
- de renforcer un partenariat déjà mis en place avec les acteurs de l'habitat ;
- de définir les enjeux du territoire en matière de logements.

Cet exercice a eu ses limites en raison du nombre restreints de participants, et notamment de l'absence des acteurs privés de l'habitat (promoteurs, agents immobiliers, ...).

Au cours de cette journée, 4 ateliers ont été organisés à partir d'une fiche regroupant les problématiques, les actions du PLH précédent (2008 – 2013) et les questionnements, afin de faire émerger l'état des lieux et les orientations éventuelles (Cf. fiches en annexe).

Atelier 1 et 3 : Comment renforcer l'attractivité de l'offre en logement existant (privé et public) ?

Atelier 2 : Quels produits logements sont à développer pour répondre aux besoins et à la demande ?

Atelier 4 : Quels sont les publics présentant des difficultés à se loger à Belfort et dans l'agglomération ?

• Les orientations retenues au terme de ces temps d'échange

À l'issue des ateliers, des synthèses des débats ont été restituées par les rapporteurs de chaque atelier qui sont retranscrites ci-après :

Atelier 1 : Comment renforcer l'attractivité de l'offre en logements existants (privés et publics) ?

État des lieux	Orientations proposées
• Une attractivité du bassin belfortain au sein de l'Aire urbaine, • Une faible connaissance du parc privé, • Un parc vieillissant et dégradé en partie dans la ville-centre et parallèlement une paupérisation des habitants et propriétaires, • Un bon réseau d'acteurs locaux, • Une politique volontariste de la Communauté d'Agglomération en la matière malgré des moyens financiers limités.	• Une meilleure connaissance du parc privé, • Un PLH partagé avec l'ensemble des communes de la CAB, • Un réseau de professionnels de l'habitat et propriétaires privés pour une meilleure expertise, • Une lisibilité de l'action de la CAB, • Précarité énergétique, adaptation, copropriété, • Une sensibilisation des habitants sur le domaine énergétique en accompagnement des projets de réhabilitation, voire sur les thématiques de la vie quotidienne (GUP), • Une prise en compte des populations en place (augmentation de loyer) et des risques de les fragiliser dans les opérations de réhabilitation du parc public, • Un accompagnement social en complément de l'accompagnement technique et financier des propriétaires en précarité énergétique (habiter mieux), exemple d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale, • Un repérage des quartiers, ou îlots de quartiers qui nécessitent des interventions lourdes, • Un élargissement du champ logement pour aller vers l'urbain : traiter au minimum à l'échelle du bâtiment.

Atelier 2 : Quels produits logements sont à développer dans le territoire pour répondre aux besoins et à la demande ?

État des lieux	Orientations proposées
• Une offre de services (petite enfance, culturel, sportif,...) et de transports satisfaisante, qui valorise le parc de logements, • Des acteurs locaux dynamiques et volontaires, • Une production de l'offre de logements diversifiée et bien répartie géographiquement, mais un manque de logement de standing, de petits logements et de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite, • Un développement de produits défiscalisés qui interroge, • Absence de logements modulables permettant de s'adapter aux évolutions des besoins des ménages, • Des prix abordables (location et accession) notamment dans le parc ancien, mais pourtant de plus en plus de populations en situation de précarité qui ont des difficultés à accéder à un logement, • Perte d'attractivité de la ville-centre qui pâtit du développement de zone d'habitation en périphérie, • Du foncier disponible dans la ville-centre.	• Une meilleure connaissance de la demande, et des besoins (enquêtes auprès des habitants), • Le renforcement de partenariats pour développer une stratégie globale : l'intelligence collective, • Une construction de la ville sur la ville, • Le maintien d'une diversité de produits logements pour sécuriser le parcours résidentiel des ménages, • Des logements en adéquation avec les capacités financières des ménages, • Des logements intégrés dans des environnements de qualité en respectant la mixité sociale des quartiers (Image), • Une création maîtrisée de logements pour améliorer l'attractivité et ralentir la détente du marché.

Atelier 3 : Comment renforcer l'attractivité de l'offre en logements existants (privés et publics) ?

État des lieux	Orientations proposées
• Un parc public de bonne qualité qui fait l'objet d'un renouvellement régulier, • Une politique habitat de la CAB volontariste en la matière (amélioration et renouvellement du parc existant), • Un marché peu tendu et une surproduction ces dernières années avec l'interrogation sur la pertinence de la surabondance de produits défiscalisés, • Un parc privé inadapté à la demande et peu attractif, • Une vacance trop importante, une dégradation rapide des logements inoccupés, en particulier en centre ville.	• Le renouvellement urbain et la rénovation du bâti existant (mutabilité du bâti) plutôt que les constructions nouvelles afin de renforcer le rôle et l'attractivité de Belfort, • L'identification et la mobilisation du potentiel de foncier mutable dans la ville-centre, • Une meilleure régulation du rythme de production pour éviter une détente du marché et développer des produits adaptés à la demande, • Le recentrage de l'action sur la ville-centre afin de limiter l'étalement urbain.

Atelier 4 : Quels sont les publics présentant des difficultés à se loger à Belfort et dans l'agglomération ?

État des lieux	Orientations proposées
• Les publics qui n'ont pas de difficultés à se loger : - Les ménages actifs avec des revenus stables, - Les ménages ayant accès à un logement social. • Les publics qui ont des difficultés à se loger : - Les jeunes de moins de 25 ans (sans ou faible revenu), - Les publics marginalisés, - Les ménages de classes moyennes et supérieures cherchant des logements de standing en centre-ville, - Les personnes qui n'ont plus accès aux logements sociaux, - Les personnes qui nécessitent un logement adapté et accessible.	• Le développement d'un accompagnement social à l'accès au logement mais également un accompagnement aux modes d'habiter pour les publics précaires, • L'adaptation des logements aux handicaps et à l'accessibilité des personnes vieillissantes, • Les publics prioritaires : les jeunes de moins de 25 ans, les publics spécifiques marginalisés, les travailleurs pauvres, • La mobilisation du parc vacant pour qu'il réponde aux besoins.

Conclusion : enjeux



Les constats et les enjeux identifiés à la suite du bilan-diagnostic et de la concertation entre acteurs.

• Population et territoire

Constat	Enjeux
La population évolue plus dans sa structure que dans son effectif : le besoin reste présent. Une dynamique périurbaine marquée.	Comment trouver le juste équilibre fondé sur l'attractivité de la ville-centre ? Comment optimiser les liens logement / services / territoire ?

• Ressources économiques

Constat	Enjeux
Une réduction progressive des revenus qui érode le budget logement des ménages.	Comment produire des programmes, en adéquation avec les capacités financières des ménages ?

• Le parc privé

Constat	Enjeux
La vacance dans le parc privé : 10 % des 36 000 logements existants.	L'enjeu est la qualité du parc existant et ses capacités de mutabilité.

• L'habitat social

Constat	Enjeux
Le parc social : des résultats à la hauteur d'un investissement exceptionnel... mais il faut s'inscrire dans la durée.	Comment cadrer et sécuriser les moyens pour démolir et réhabiliter (via le droit commun, un NPNRU, fonds européens...) ?

Annexes



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT COMMUNAUTÉ DE L'AGGLOMERATION BELFORTAINE

Phase d'orientations – Atelier I : Comment renforcer l'attractivité de l'offre en logement existant (privé et public) ?

La problématique

Un parc ancien au confort moyen (15% du parc est qualifié de sans confort ou confort partiel), **qui tient une place majeure notamment dans l'accueil des populations nouvelles**

Un Parc Privé Potentiellement Indigne concentré pour moitié à Belfort, souvent néessite des réhabilitations et améliorations (52% du parc privé potentiellement indigne situé en copropriété)

Une politique volontariste pour requalifier le parc : Une OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) qui a permis de traiter de premières situations mais des « points durs » qui persistent

Le parc locatif privé, très présent dans l'agglomération, est ancien (54% construit avant 1948), et composé à 42% de T1/T2.

Actions du PLH 2012-2013

Actions 2012-2013 :

- Aider les propriétaires occupants modestes en situation de précarité énergétique
- Aider les propriétaires bailleurs à réhabiliter le parc locatif privé
- Préparer une intervention ciblée sur les copropriétés en difficulté (dispositif préventif)
- Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement
- Aider les bailleurs sociaux à réhabiliter le parc social par la création d'une aide communautaire à l'amélioration thermique

Actions 2008-2011 :

- Valoriser le parc ancien
- Favoriser l'accessibilité des logements

Questionnements

Quels impacts de la priorité donnée au parc existant dans le dernier PLH ?

- L'état de la problématique de l'adaptation des logements?
- L'état de la problématique de la précarité énergétique ?
- Les évolutions de la qualité du parc de logements locatifs privés ?
- Quels retours des appuis à l'amélioration des logements anciens ?

Quelles perspectives ? Quels outils pérenniser et quels nouveaux outils mobiliser ?

Quelles sont les problématiques d'entretien et d'adaptation des parcs privés et publics ?

- La situation spécifique des copropriétés ?

Mots clés

Réhabilitation – Habitat dégradé – Précarité énergétique – Adaptation des logements – Dispositifs publics sur l'habitat privé – Conventionnement – Propriétaires occupants – Confort – Copropriétés – OPAH – Parc locatif privé



La problématique

Une augmentation modérée de la population et un effet de périurbanisation.

Une regression de la production de logement en 2009 liée à la crise. Une reprise des autorisations à bâtir en 2012 essentiellement sur les logements individuels en 1^{ère} couronne.

Dans le cadre du dernier PLH :

Un dépassement des objectifs de production en 1^{ère} et 2^{ème} couronne. Une atteinte des objectifs à Belfort, notamment liée au Projet de Rénovation Urbaine.

Une production de logement social importante (417 LLS), réalisée à 2/3 en acquisition amélioration
Une diffusion de l'offre locative sociale à Belfort et dans l'agglomération

Etat du parc : 47% Propriétaires Occupants ; 50% locataires dont 26% de locataires sociaux.
2/3 de logements collectifs pour 1/3 d'individuels
Peu de mobilité des ménages d'un parc à l'autre
Des logements anciens (33.5% date d'avant 1949)

Les acteurs locaux font état de demandes concernant des petits logements peu coûteux

Actions du PLH 2008-2013

Objectif de production 430 logements / an

Actions 20012-2013 :

- Soutenir l'effort des bailleurs sociaux par la garantie d'emprunt
- Aider les ménages accédant à la propriété dans le parc neuf (PSLA)

Actions 2008-2011 :

- Produire des logements à faibles loyers
- Aider à la réalisation de logements sociaux dans l'agglomération
- Construire de grands logements dans le parc public

Questionnements

- Quel niveau du développement de l'offre pour éviter une poursuite de la détente du marché ?
 - Questionnement sur le volume de production du PLH et son effet sur les marchés ?
- Quels sont les segments de l'offre de logements manquants dans le territoire ?
 - Types de logements manquants (/ évolutions)
 - Typologies de logements manquantes (/ évolutions)
- Quelles différences d'offre au sein du territoire ? Quelle différence d'attractivité entre les secteurs et les types de logements ?
- Quel impact du zonage Duflot sur le renouvellement du parc locatif à Belfort et en première couronne ?
- Quelle importance donnée à l'intégration urbaine dans la réalisation de nouveaux programmes ?

Mots clés

Attractivité des logements – Typologies – Intégration Urbaine – Evolutions des besoins – Offre neuve – Accession sociale à la propriété



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION BELFORTAINE

Phase d'orientations – Atelier 3: Comment renforcer l'attractivité de l'offre en logement existant (privé et public) ?

La problématique	Actions du PLH 2008-2013	Questionnements
Le parc privé vacant est important (il constitue 10% du parc total de logement). On observe également une augmentation de la vacance de 40% entre 99 et 2011, soit 1 405 logements vacants supplémentaires : Ce parc est dispersé au sein du parc le plus ancien, le plus petit et le parc de moindre qualité. Malgré l'importance des appuis de l'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) les travaux nécessaires à leur remise à niveau restent importants. La vacance du parc social est modérée (5.4%) et plus importante dans certains quartiers essentiellement en Zus. Belfort la porte d'entrée dans l'agglomération concentre les familles monoparentales et personnes seules mais perd des familles avec enfants. Elle attire en centre ville les jeunes grâce à des logements de petite taille (meublé, locatif privé)	Actions 2012-2013 : ▪ Favoriser la remise sur le marché des logements vacants ▪ Aider les ménages accédants à la propriété dans le parc ancien ▪ Aider les propriétaires bailleurs à réhabiliter le parc locatif privé ▪ Soutenir le renouvellement du parc social dans la ville centre et les bourgs centres ▪ Aider les bailleurs sociaux à réhabiliter le parc social par la création d'une aide communautaire Actions 2008-2011 : ▪ Valoriser le parc ancien ▪ Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers populaires ▪ Promouvoir la qualité urbaine et environnementale	▪ Quelle repérage précis de la vacance dans le territoire ? Quels logements concernés ? ▪ Les effets de la vacance sur l'état du marché ? ▪ Quelle stratégie de remise sur le marché des logements vacants (Acquisitions-Amélioration...)? Quels outils des précédents PLH sont à pérenniser ? Quels nouveaux outils mobiliser ? ▪ Comment améliorer l'attractivité du parc existant ? ▪ Quelle complémentarité existe entre les parcs privés et sociaux (niveaux de loyers, qualité, publics...)? ▪ Quelles sont les priorités en termes de renouvellement urbain ? Comment les stratégies de renouvellement urbain peuvent-elles être des leviers d'attractivité pour les secteurs traités ?
Mots clés Vacance – Attractivité du parc existant – Renouvellement urbain – Centres-bourgs – Quartiers populaires – Acquisition-amélioration		

La problématique

Une population modeste importante qui connaît un affaiblissement des capacités d'accès au logement

Des besoins en petits logements à faibles loyers pour les personnes seules (Plan Départemental d'Accès au Logements des Publics Défavorisés) - **Accroissement du nombre de petits ménages** (vieillesse, familles monoparentales...)

Des besoins en logements adaptés à la perte d'autonomie et au handicap (Plan Départemental d'Accès au Logements des Publics Défavorisés) - **Des ménages plus âgés** (augmentation des 50-64ans et des 65 ans et plus)

Un équilibre entre offre et demande de logements étudiant. La tranche des moins de 20 ans demeurent la plus nombreuse de la CAB, présente essentiellement à Belfort

Un Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage qui préconise le développement de l'habitat adapté pour ce public en cours de sédentarisation

Des besoins émergents en structures spécifiques de petites capacités facilitant l'intégration de publics en difficulté (femmes victimes de violences, sans abris...)

Actions du PLH 2008-2013

Actions 2012-2013

- Favoriser le maintien à domicile par l'adaptation des logements au handicap et au vieillissement
- Aider les ménages accédant à la propriété dans le parc ancien ancien et neuf (PSLA)
- Améliorer la connaissance pour anticiper les évolutions

Actions 2008-2011 :

- Améliorer l'accueil des publics spécifiques
- Accompagner les population en difficulté sociale et financière
- Produire des logements à faibles loyers
- Favoriser l'accessibilité des logements
- Construire de grands logements dans le parc public

Questionnements

- Quelles actions des précédents PLH ont aidé à répondre aux besoins de la population et sont à perpenniser ?
- Quel est le niveau de connaissance des besoins en logements adaptés et spécifiques ?
- Quels sont les besoins bien couverts et non couverts dans le territoires ? Quels sont les évolutions de ses besoins suite aux opérations engagées ? notamment concernant les ménages précaires?
- Quels sont les publics dont le parcours résidentiel est à fluidifier ?
- Quelle réflexion déjà engagée ou à engager sur la mixité sociale ?
- Comment le parc répond-il aux besoins :
 - Des personnes âgées et en situation de handicap
 - Des jeunes
 - Des ménages précaires
 - Des gens du voyage
 - Des autres publics
- Quelles sont les situation les plus urgentes ?

Mots clés

Parcours résidentiels – Besoins spécifiques – Personnes Agées – Jeunes – Personnes en Situation de Handicap – Gens Du Voyage – Ménages précaires – Tension de l'offre

La liste des organismes invités

Organismes invités

Direction Départementale des Territoires
 DDCSPP
 Conseil Général du Territoire de Belfort
 Conseil Régional de Franche-Comté
 Syndicat mixte du SCOT
 Syndicat Mixte de Transport Commun du Territoire de Belfort
 SODEB
 Caisse d'Allocations Familiales
 Chambre interdépartementale des notaires du Territoire de Belfort et de Haute-Saône
 Action Logement (LOGILIA)
 Chambre de l'immobilier FNAIM de Franche-Comté
 Union Sociale pour l'Habitat
 Fédération des Promoteurs Immobilier de FC
 Fédération Française du Bâtiment
 Fédération départementale du BTP
 Territoire Habitat
 Néolia
 LOGILIA
 ADEME
 PACT-ARIM Responsable Conseillères Habitat
 ADOMA
 Armée du salut
 Chambre syndicale des propriétaires et des copropriétaires
 Confédération Nationale du Logement
 Union régionale des associations familiales URAF (Udaf 90)
 Confédération syndicale des familles
 Personne qualifiée dans le domaine du handicap
 Délégation départemental de l'association des paralysés de France - APF
 ATIK RESIDENCES
 AKERIS
 CARRE DE L'HABITAT
 CACH PROMOTION
 ACTION 90 IMMOBILIER
 MEDIAPAR
 SARL REECHT
 ABC Immobilier
 NEXITY - Foncier Conseil - Responsable Développement Nexity
 NEXITY Gestionnaire Gérance Locative
 Marcelin Prevot Immobilier
 LAMY IMMOBILIER
 SMAU
 Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard
 Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Besançon
 Agence d'Urbanisme de la Région Mulhousienne
 DREAL de Franche-Comté
 Direction Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine
 Chambre Interdépartementale d'Agriculture Doubs Territoire de Belfort
 33 communes de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine
 Communauté de l'Agglomération Belfortaine
 Ville de Belfort
 AUTB



Direction de la Cohésion Sociale, de la Rénovation Urbaine et de l'Habitat Communauté de l'Agglomération Belfortaine

Place d'Armes

90 020 Belfort cedex

Tél. +33 (0)3 84 54 27 56

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

Courriel : habitat@agglo-belfort.fr



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