

# Programme Local de l'Habitat 2016-2021

de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine

## Document d'Orientation



Adopté par le Conseil Communautaire du 3 décembre 2015





# Sommaire

Sommaire.....	3
Introduction.....	5
<b>Eléments de contexte.....</b>	<b>9</b>
Belfort, territoire fragilisé à l'image des villes moyennes françaises.....	11
Evolution juridique.....	12
<b>1- Les points clés du diagnostic.....</b>	<b>13</b>
1.1 Une structure de la population hétérogène qui suscite des besoins résidentiels diversifiés.....	14
1.2 Une réduction progressive des revenus qui érode le budget logement des ménages.....	15
1.3 Un déséquilibre entre Belfort et sa périphérie.....	16
1.4 Des signes de faiblesse du parc de logements.....	18
1.5 Les opérations livrées : un marché en attente.....	19
<b>2- Les orientations stratégiques.....</b>	<b>21</b>
Tableau de synthèse.....	25
Orientation 1 : Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat.....	27
Orientation 2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique.....	29
Orientation 3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle.....	33
Orientation 4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération.....	37



# Introduction

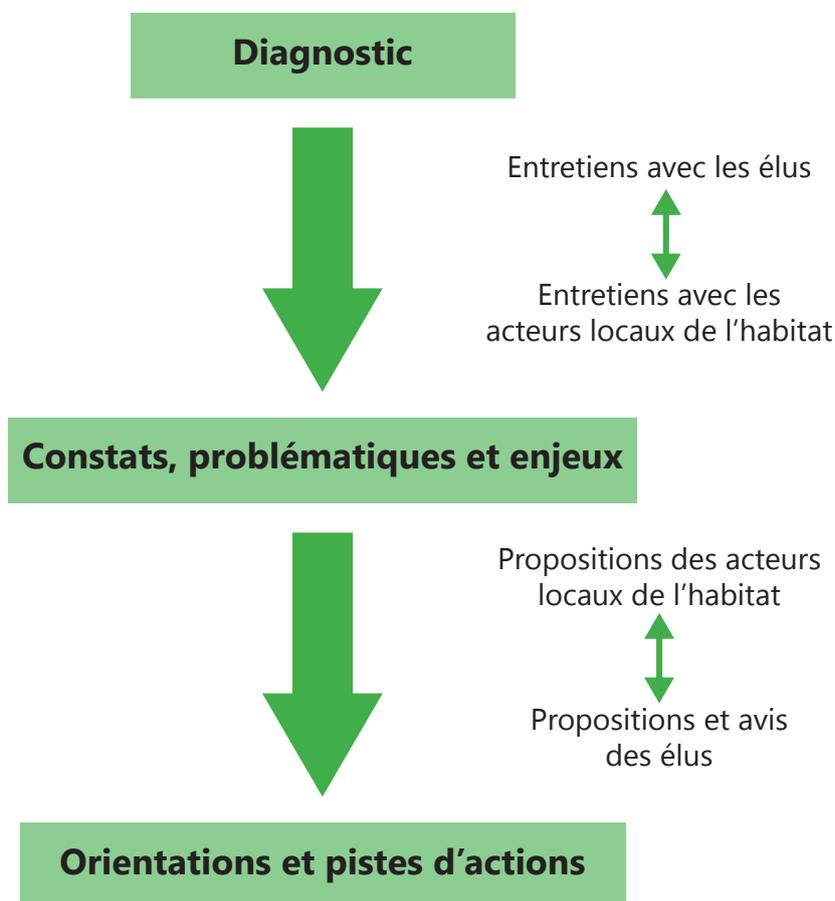


Le Document d'Orientation énonce, conformément à l'article R. 302-1-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, les principes et les objectifs de la nouvelle politique de l'habitat à mettre en œuvre, à travers la définition des enjeux et l'énoncé d'orientations stratégiques.

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

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

### Procédure d'élaboration du Document d'Orientation



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

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

- Les villes moyennes
- L'évolution juridique

2 - **Les points clés du diagnostic**

3 - **Les orientations stratégiques :**

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



# Éléments de contexte





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

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

## 1) L'étude sur les villes moyennes

La fédération des villes moyennes, en partenariat avec la Caisse des dépôts et l'Union sociale pour l'habitat, a publié une étude sur les 189 villes françaises de 20 000 à 100 000 habitants, au regard de leurs problématiques dans le domaine de l'habitat<sup>1</sup>. Cette étude permet de classer les villes moyennes en cinq familles qui vont des territoires « dynamiques » à ceux « en déprise », et dont les territoires « fragilisés » constituent la famille la plus représentée.

## 2) Les territoires fragilisés

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

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

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

## 3) La réponse aux problématiques des territoires fragilisés

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

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

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

# Evolution juridique

Des textes récents qui modifient les compétences de la CAB dans le champ de l'habitat.

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

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

## Loi ALUR DU 24 / 03 / 2014

### Compétences obligatoires

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

### Compétence optionnelles

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

# 1-Les points clés du diagnostic

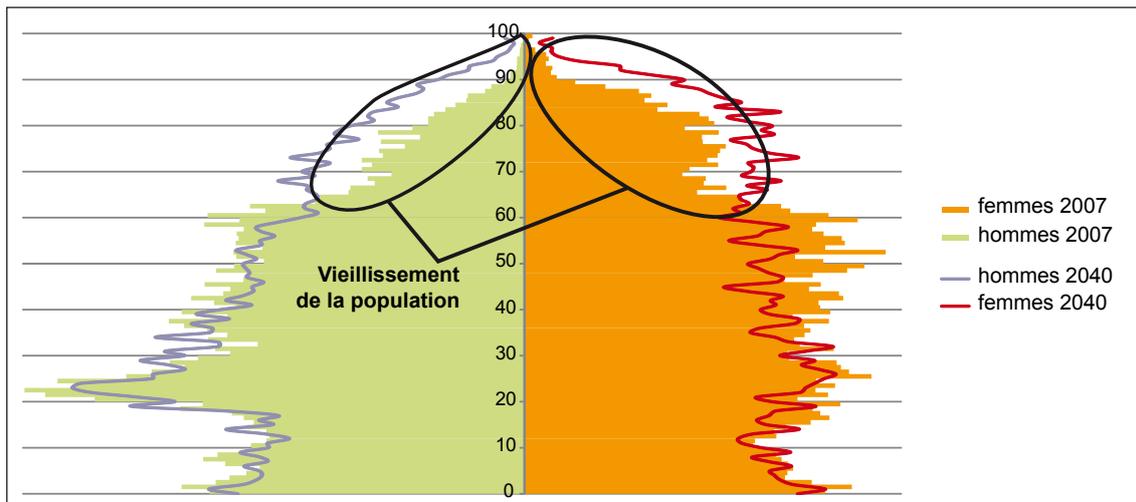


## 1.1 Une structure de la population hétérogène qui suscite des besoins résidentiels diversifiés

### • Une diversification des modes de vie

- Une taille des ménages qui baisse régulièrement : de 2,5 en 1990 à 2,14 en 2010.
- Une population qui vieillit : 24 % de séniors (65 ans ou plus) en 2040 contre 16% en 2010. Avec l'allongement de la durée de la vie, le nombre de personnes vivant en couple sans enfant, puis seules, augmente.

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

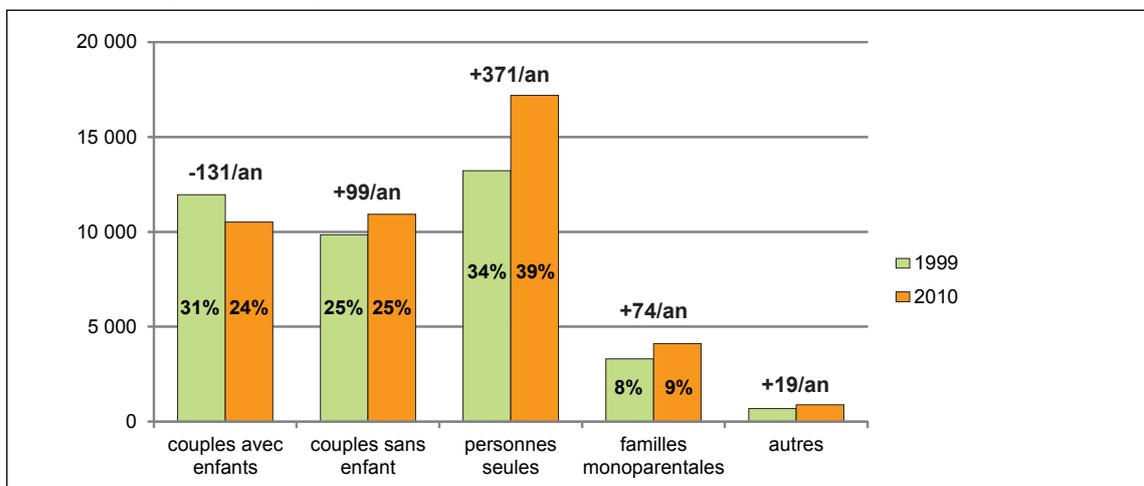


Source : INSEE – Projections OMPHALE 2007

### • L'émergence de nouveaux besoins résidentiels

- L'évolution des modes de vie induit plus de personnes isolées et de familles monoparentales, ce qui entraîne des besoins en logements plus nombreux et diversifiés.

L'évolution des types de ménages entre 1999 et 2010



Source : INSEE 2010

## 1.2 Une réduction progressive des revenus qui érode le budget logement des ménages.

### • Des disparités sociales qui tendent à se creuser

- Dans l'agglomération, les revenus des plus riches<sup>1</sup> augmentent dans les années 2000 (+29 %) tandis que ceux des plus pauvres stagnent (+3 %)<sup>2</sup>. Le contraste est plus fort à Belfort : +28% pour les plus riches contre -24 % pour les plus pauvres.
- Dans les années 2000, les écarts de revenus se sont aussi creusés entre les propriétaires (+6 %) et les locataires (0 %).

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

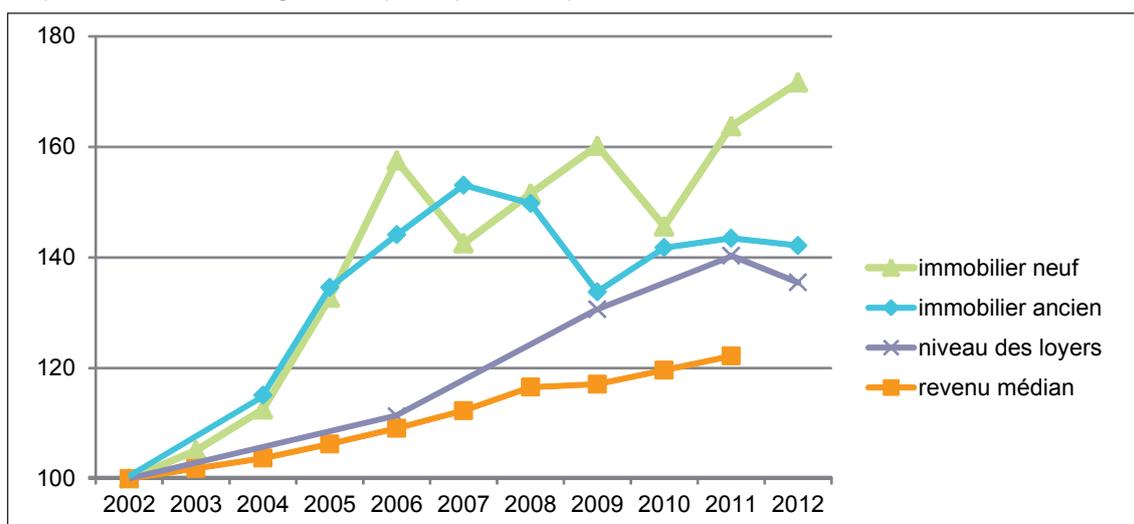
	2008	2011	évolution
Propriétaires occupants	1 856 €	1 967 €	+6 %
Locataires privés	1 350 €	1 369 €	+1 %
Locataires sociaux	837 €	840 €	0 %

Source : INSEE – DGI 2011

### • Une forte augmentation des coûts de l'immobilier et une précarisation des ménages depuis 2000

- La hausse des prix immobiliers, la montée du chômage et le contexte socio-économique difficile fragilisent de nombreux ménages, ce qui rend plus difficile l'accession à la propriété, et en particulier pour les primo-accédants.
- Un éloignement de Belfort s'explique par la recherche de produits abordables, le souhait de plus d'espace et l'attrait pour l'habitat individuel.

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

<sup>1</sup> Représente 10% des ménages les plus riches

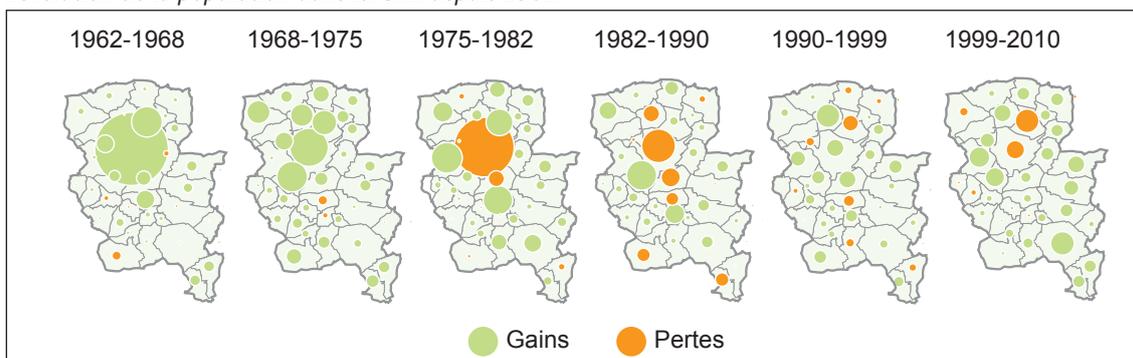
<sup>2</sup> Représente 10% des ménages les plus pauvres

## 1.3 Un déséquilibre entre Belfort et sa périphérie

### • Le desserrement démographique du centre vers la périphérie

- Depuis 1990, la population de Belfort se stabilise et la croissance démographique repose sur la périphérie.
- Des mouvements résidentiels importants de Belfort vers le reste de la CAB.

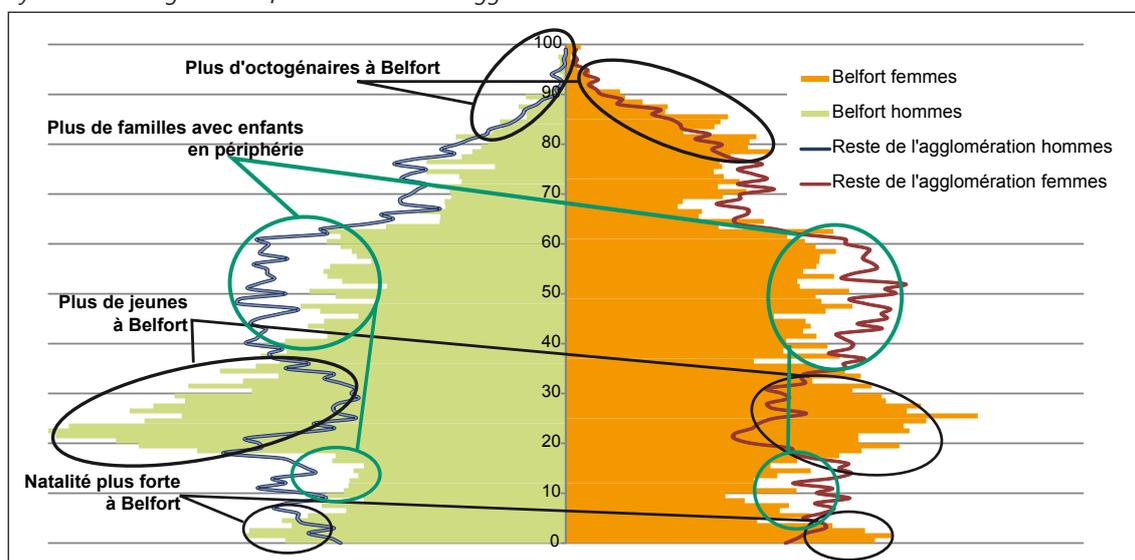
L'évolution de la population dans la CAB depuis 1962



Source : INSEE – RP 2010

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

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



Source : INSEE – RP 2010

- Le centre-ville attire les jeunes actifs et étudiants grâce à la concentration de l'offre de logements de petite taille. Belfort voit converger aussi des familles monoparentales et des personnes isolées, mais perd des couples avec enfant(s).
- Le logement individuel constitue la majorité de l'offre en logements dans le reste de l'agglomération, notamment en accession à la propriété.

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

- Deux tiers des résidences principales à Belfort sont occupées par des locataires. Ce taux de locataires décroît quand on s'éloigne de Belfort (32 % pour le reste de l'agglomération).
- À Belfort, 9 logements sur 10 sont collectifs (23 144 appartements pour 3 580 maisons), tandis que dans le reste de l'agglomération, 2 logements sur 3 sont individuels (13 248 maisons pour 6 643 appartements).

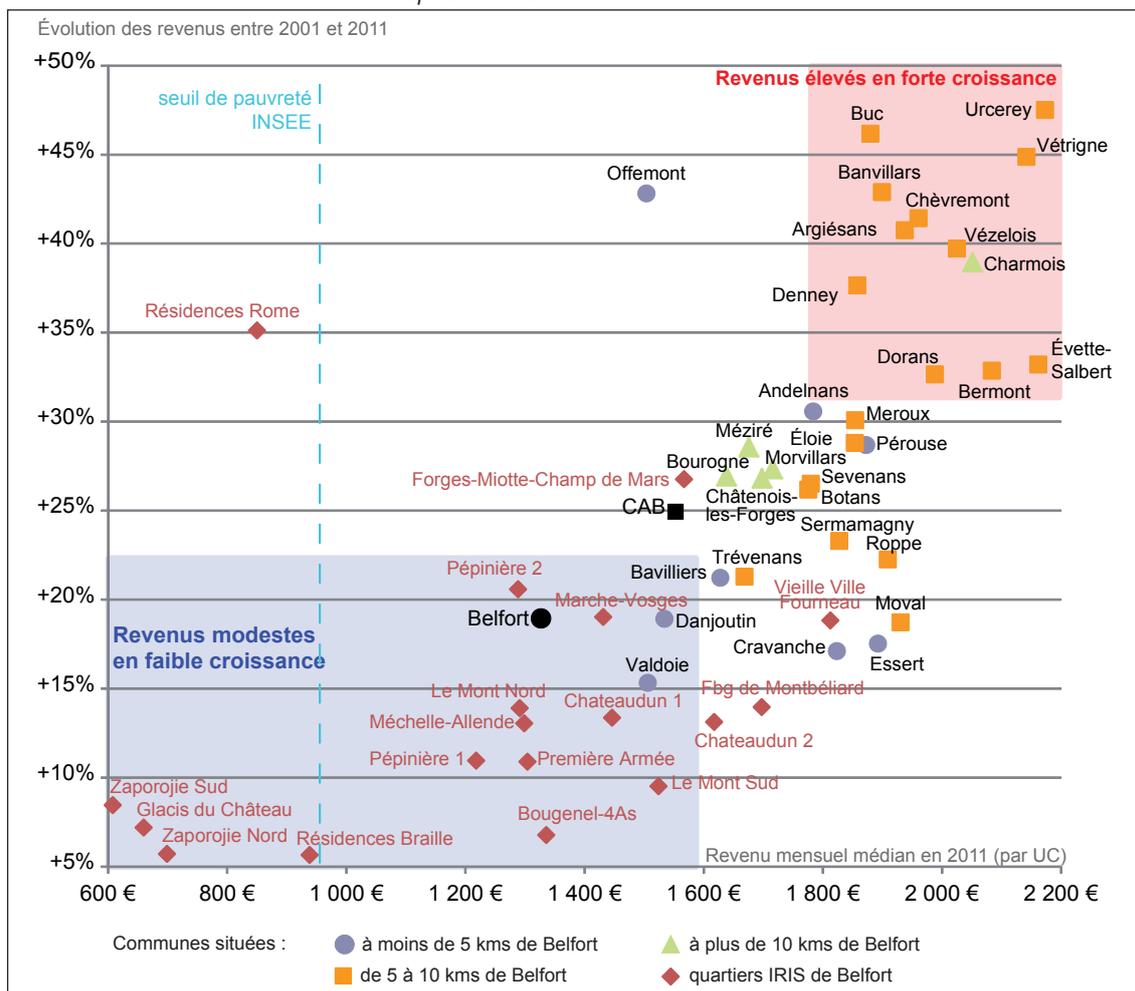
## • Une répartition territoriale marquée par l'éloignement du centre

- Une dynamique liée à la périurbanisation : Belfort concentre 57 % des logements pour seulement 41 % de l'offre nouvelle des années 2000.
- Ce phénomène de périurbanisation et d'étalement urbain est général à l'ensemble des agglomérations françaises.

## • Des contrastes dans les capacités financières

- De 626 € dans la ZUS des Glacis à 2 200 € à Urcerey et Évette-Salbert.
- Forte croissance des revenus en 2<sup>ème</sup> couronne et faible croissance dans les quartiers les plus paupérisés de Belfort.

Revenu médian en 2011 et évolution depuis 10 ans



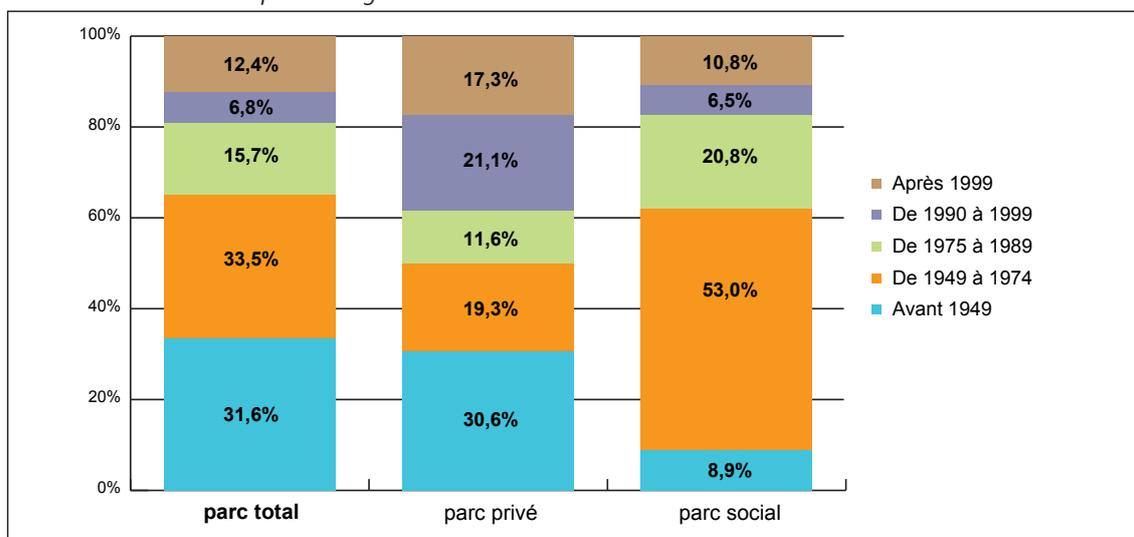
Source : INSEE-DGI 2011

## 1.4 Des signes de faiblesse du parc de logements

### • Un parc ancien très présent, malgré un renouvellement régulier

- Une partie importante du parc de logements construite avant 1949 (32 %).
- Dans la CAB, 1 353 logements privés en propriété ou locatifs sont occupés par des ménages modestes<sup>1</sup>, soit 4,3% des résidences principales privés en propriété ou en location (2 % dans le Pays de Montbéliard et dans le Grand Besançon).
- Depuis que la CAB est délégataire des aides à la pierre (2007), 682 logements ont bénéficié de travaux d'amélioration, subventionnés par l'agence nationale de l'habitat (Anah).

Date de construction du parc de logements de la CAB



Source : Filocom 2011

### • Une vacance qui progresse et un considérable besoin de réhabilitation

- Près de 5 000 logements vacants (10 % du parc de logements).
- Une vacance diffuse au sein du patrimoine le plus ancien.
- L'identification de copropriétés fragiles : 278 logements dans la CAB soit 2 % des logements en copropriété (fichier d'aide au repérage des copropriétés fragiles de l'Anah et de l'État réalisé à partir des bases Filocom).
- La qualité du parc locatif privé est un enjeu important pour l'attractivité du territoire car il joue un rôle primordial dans l'accueil des nouveaux ménages.

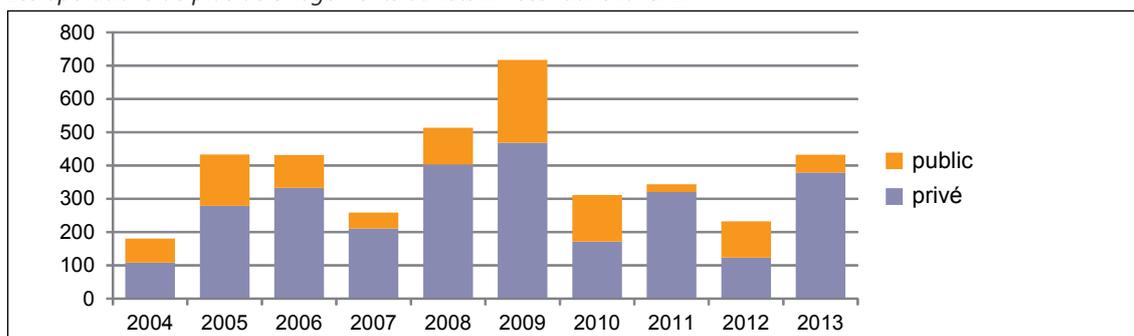
<sup>1</sup> Les résidences principales privées occupées de catégorie cadastrale 6, occupée par un ménage dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 70 % du seuil de pauvreté (le seuil de pauvreté correspond à 50 % du revenu médian par unité de consommation) et les résidences principales privées occupées de catégorie cadastrale 7 ou 8, occupée par un ménage dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 150 % du seuil de pauvreté.

## 1.5 Les opérations livrées : un marché en attente

### • Une activité soutenue par la promotion immobilière privée

- Au cours des 10 dernières années, 73 % des logements (dans les opérations de plus de 5 logements ou lots) ont été livrés par la promotion immobilière privée.
- La rénovation urbaine a animé la production de logements publics : 500 logements publics livrés entre 2008 et 2010, soit 50 % des logements publics livrés des 10 dernières années.

Les opérations de plus de 5 logements ou lots livrées<sup>1</sup> dans la CAB

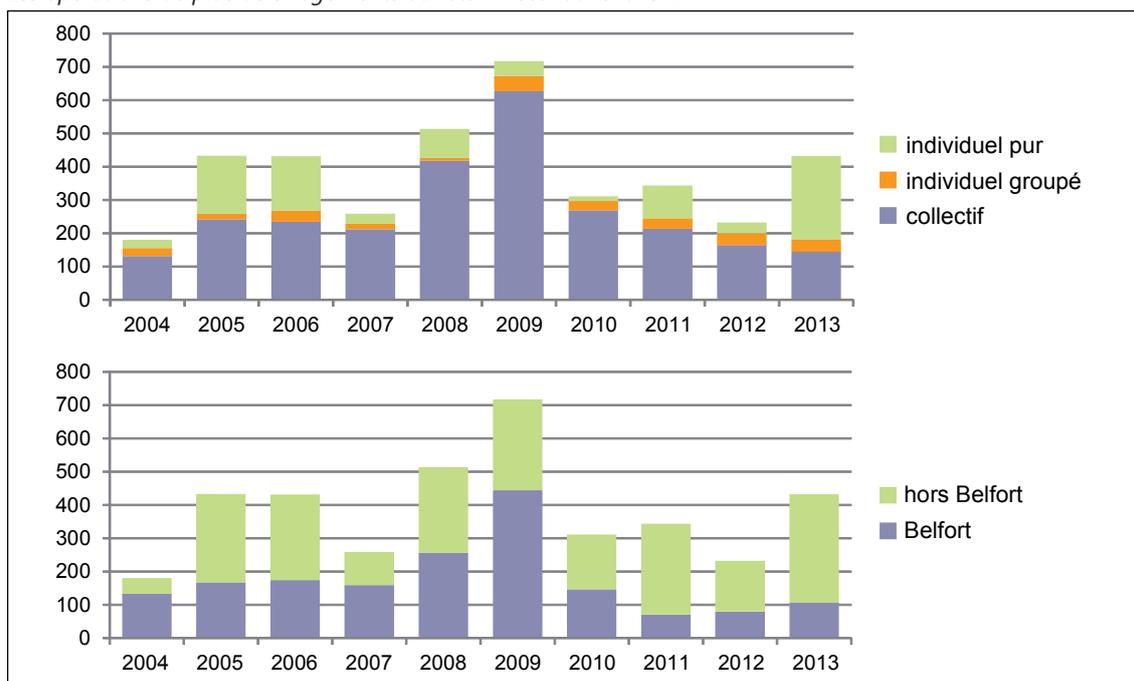


Source : AUTB – Activité immobilière et foncière - 2014

### • Depuis 2009, recul de la livraison de logements en ville, mais maintien du développement de l'individuel périurbain

- Depuis 2009, le collectif à Belfort recule en faveur de l'individuel qui profite du dynamisme de l'habitat périurbain qui demeure plus facile à produire comme à vendre.
- Ralentissement de la promotion immobilière à Belfort avec le retrait des quelques promoteurs nationaux et la prudence des promoteurs locaux.

Les opérations de plus de 5 logements ou lots livrées<sup>1</sup> dans la CAB



Source : AUTB – Activité immobilière et foncière - 2014

<sup>1</sup> Environ un tiers des logements livrés (essentiellement maisons individuelles) sont dans le diffus et ne sont donc pas pris en compte dans les graphiques.



## 2-Les orientations stratégiques





Orientation 1 : Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat.....	27
Orientation 2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique.....	29
Orientation 3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle.....	33
Orientation 4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération.....	37



## Tableau de synthèse

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



## Constat

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

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

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

## Principes d'intervention

L'enjeu de cette nouvelle structuration est triple :

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

Cette gouvernance se structure par :

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

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

## Objectifs opérationnels ciblés

*Repenser la gouvernance interne et externe*

*Créer une culture intercommunale portée par les maires des communes*



## Constat

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

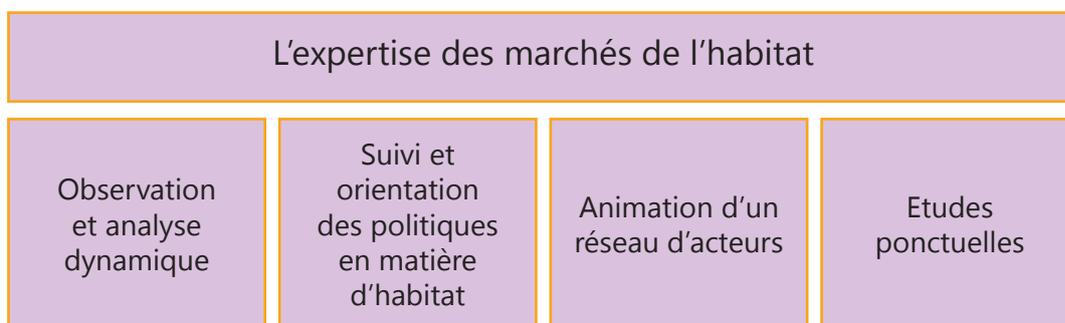
Les dispositifs d'observation des précédents PLH, fondés sur l'analyse des données statistiques de la population et du parc de logements, ont montré leurs limites et ne répondent plus aux enjeux prospectifs des politiques publiques.

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

## Principe d'intervention

Ce nouveau dispositif devra prendre en compte quatre missions :

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



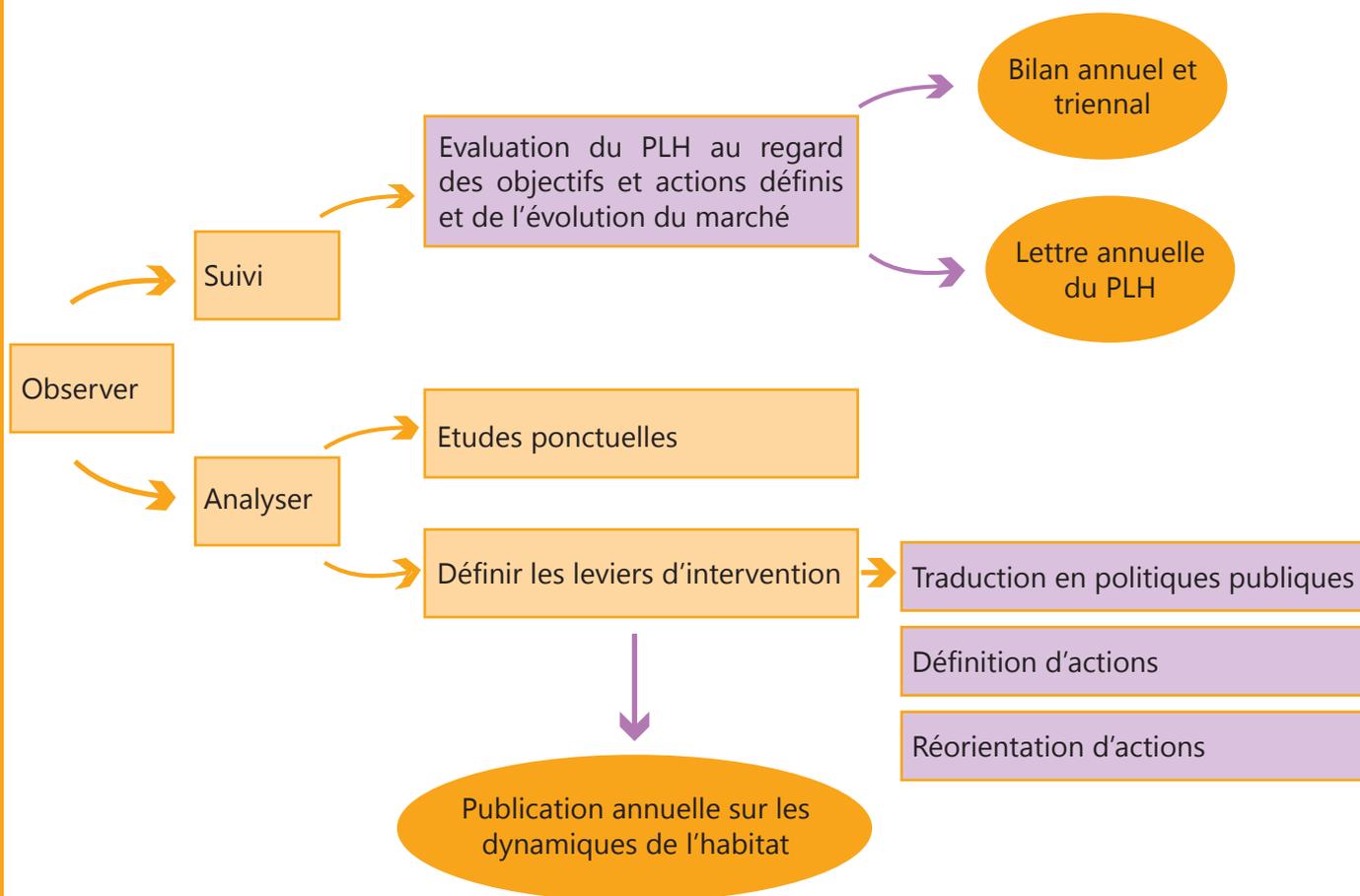
L'observation devra porter, selon le code de la construction et de l'habitation, sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché immobilier,
- le suivi de la demande de logement locatif social,
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

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

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

## Schéma de fonctionnement :



### Objectifs opérationnels ciblés

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

*Pérenniser et développer un réseau des acteurs de l'habitat*

*Informers la population*

### Constat

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

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

### Principes d'intervention

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

### Objectif opérationnel ciblé

*Informer la population*



## Constat

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

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

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

## Principes d'intervention

- **Territorialiser** les objectifs et les actions en s'appuyant sur cinq secteurs, en cohérence avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) :
  - Belfort,
  - 1<sup>ère</sup> couronne (Bavilliers, Cravanche, Danjoutin, Essert, Offemont, Valdoie),
  - Pôles intermédiaires et micro-pôles (Châtenois-les-Forges, Trévenans, Bourogne, Chèvremont, Morvillars, Roppe, Sevenans),
  - Communes périurbaines Nord (Denney, Eloie, Evette-Salbert, Perouse, Sermamagny, Vétrigne, Vézelois),
  - Communes périurbaines Sud (Andelnans, Argiésans, Banvillars, Bermont, Botans, Buc, Charmois, Dorans, Urcerey, Meroux, Méziré, Moval).
- **Renforcer** l'action de la CAB au sein de la ville-centre en :
  - favorisant la mutabilité d'îlots ou du parc de logements anciens et dégradés au sein notamment des quartiers faubouriens (quartier Nord et Jean Jaurès) ou de friches urbaines pour offrir un habitat de qualité, attractif et adapté aux besoins des ménages,
  - privilégiant la production de logements particulièrement attractifs par leur qualité, au sein de terrains non bâtis mais insérés dans le tissu urbain,
  - poursuivant le renouvellement urbain des quartiers prioritaires (Glacis du Château et Les Résidences).
- **Cibler** la construction de logements sociaux au sein des bourgs des communes des première et deuxième couronnes,
- **Permettre** la production de 344 logements pour accompagner l'évolution démographique (96 811 habitants en 2020)
- **Maîtriser** le foncier pour initier des projets concourant au développement équilibré et durable de l'offre résidentielle.

## Objectifs opérationnels ciblés

*Développer une action foncière et lutte contre l'étalement urbain*

*Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers prioritaires*

*Produire et territorialiser une offre nouvelle*



## Constat

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

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

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

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

La mise en œuvre de ces nouveaux dispositifs de façon concomitante avec le programme local de l'habitat donne l'opportunité à la Communauté de l'Agglomération Belfortaine de fixer le cadre de la politique de peuplement à l'échelle des 33 communes.

## Principes d'intervention

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

## Objectif opérationnel ciblé

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



### Constat

La Communauté de l'Agglomération Belfortaine est caractérisée par un marché immobilier détendu, seul le marché du logement individuel reste dynamique pour le neuf et stable pour l'ancien.

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

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

### Principes d'intervention

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

### Objectifs opérationnels ciblés

*Requalifier le parc privé*

*Proposer un habitat en adéquation avec les capacités financières des ménages*

*Maintenir un parc social de qualité et attractif*



### Constat

La Communauté de l'Agglomération Belfortaine voit, depuis une vingtaine d'années sa population de plus de 65 ans augmenter de manière significative. Le vieillissement de la population devrait se poursuivre : les personnes âgées de plus de 65 ans représenteront 24 % de la population en 2040.

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

### Principes d'intervention

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

### Objectif opérationnel ciblé

*Adapter l'habitat au vieillissement de la population*



### Constat

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

**Gens du voyage :** La Communauté de l'Agglomération Belfortaine est équipée de trois aires d'accueil sur son territoire. Cette offre semble, actuellement, surévaluée par rapport au taux de fréquentation constaté.

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

### Principes d'intervention

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

### Objectif opérationnel ciblé

*Offrir aux publics spécifiques un habitat approprié*



Direction de la 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](mailto: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](mailto:contact@autb.fr) - internet : [www.autb.fr](http://www.autb.fr)