

# Programme Local de l'Habitat 2016-2021

de Grand Belfort Communauté d'Agglomération

## Évaluation à mi-parcours 2016-2018



Approuvé lors du Conseil Communautaire du 23 septembre 2019



# Sommaire

Sommaire.....	3
Introduction .....	5
1. Les objectifs poursuivis par le PLH du Grand Belfort.....	7
2. Le Grand Belfort aujourd’hui : portrait et tendances.....	11
3. Retour sur les objectifs de production de logements du PLH.....	19
3.1. Rappel des objectifs de production de logements .....	19
3.2. Des objectifs dans un contexte d’une timide reprise de l’activité immobilière et foncière .....	20
4. La mise en œuvre du PLH : le bilan des 31 actions.....	25
4.1. Une synthèse des 31 actions.....	25
4.2. L’évaluation des actions du PLH .....	26
4.3. Le bilan financier du PLH à mi-parcours.....	66
5. Synthèse et perspectives : que retenir de la politique habitat du Grand Belfort en ce bilan à mi-parcours .....	67
5.1. Une synthèse de ce bilan à mi-parcours .....	67
5.2. La conclusion de ce bilan à mi-parcours.....	72
5.3. Les perspectives .....	73



# Introduction

## Rappel de l'historique

Le 3<sup>ème</sup> Programme local de l'habitat (PLH) 2016-2021 a été adopté le 3 décembre 2015, sur le périmètre de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine (CAB) qui était composé initialement de 33 communes.

La création du Grand Belfort, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, a nécessité d'adapter le Programme local de l'habitat (PLH) pour tenir compte du nouveau périmètre et intégrer les vingt communes de la Communauté de communes du Tilleul et de la Bourbeuse (CCTB) : Angeot, Autrechêne, Bessoncourt, Bethonvilliers, Cunelières, Eguenigue, Fontaine, Fontenelle, Fosseemagne, Frais, Lacollonge, Lagrange, Larivière, Menoncourt, Montreux-Château, Novillard, Petit-Croix, Phaffans, Reppe et Vauthiermont. L'Agglomération Belfortaine est à présent constituée de 52 communes.

Les communes de la CCTB comptabilisaient 8 259 habitants (source Insee, 2013), soit moins d'un cinquième de la population totale après la fusion (8 %), le Code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que le PLH soit modifié selon une procédure simplifiée.

Une délibération prise lors du conseil communautaire du 12 octobre 2017 a lancé la procédure et la modification du PLH a été approuvée lors du conseil communautaire du 6 décembre 2018.

La modification du PLH avait notamment pour objectif l'actualisation du diagnostic, du document d'orientation et du programme d'actions pour tenir compte des 20 nouvelles communes.

Durant la procédure, deux réunions de travail ont eu lieu avec les maires de ces vingt communes pour leur présenter la politique habitat de l'agglomération, la méthodologie utilisée pour cette modification simplifiée et échanger sur les enjeux identifiés dans le domaine de l'habitat pour leur territoire.

Au regard des éléments du diagnostic, les enjeux suivants ont été identifiés :

- Un parc privé ancien qui nécessite une vigilance et à terme une requalification notamment énergétique ;
- Une adaptation des logements pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées ;
- Un parc de logements dominé par la maison en propriété qui doit se diversifier pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population ;
- Des logements locatifs sociaux à développer sur le territoire de l'ancienne CCTB pour équilibrer l'offre entre la périphérie et la ville centre.

Les actions développées dans le PLH 2016-2021 permettent de répondre à l'ensemble des enjeux identifiés pour les vingt communes. Ainsi, le programme d'action a été modifié pour s'appliquer à l'ensemble du périmètre du Grand Belfort.

Pour tenir compte du nouveau périmètre, une nouvelle territorialisation a été définie et les objectifs de production de logement ont été recalculés. Ainsi, le Grand Belfort devra produire 350 logements par an.

## Pourquoi une évaluation du programme à mi-parcours ?

La loi (article L.302-3 du Code de la Construction et de l'Habitation) précise que le PLH doit faire l'objet de bilans annuels dans le but d'animer le dispositif et de réajuster les actions en fonction des évolutions observées. Le PLH doit être également soumis à des évaluations (à 3 ans et finale) dans le but de réajuster les orientations ou encore préparer le nouveau programme.

A mi-parcours, le PLH 2016-2021 du Grand Belfort doit être évalué avec d'éventuelles adaptations justifiées par des évolutions socio-démographiques et du marché de l'habitat.

Après arrêt en conseil communautaire, il y a transmission pour avis au Préfet et au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

### Les objectifs de l'évaluation :

- Mesurer les écarts entre les objectifs affichés au départ et les résultats effectivement enregistrés au fil des ans ;
- Produire des éléments d'analyse qui permettent de comprendre et d'expliquer les éventuels écarts entre les objectifs, les actions engagées et les résultats obtenus ;
- Faire ressortir les évolutions et perspectives à venir pour le territoire ;
- Possibilité de réorienter la politique de l'habitat.

# 1. Les objectifs poursuivis par le PLH du Grand Belfort

Le PLH est établi, pour une durée de 6 ans, sur l'ensemble des communes du Grand Belfort.

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 en logements » (article L.302-1 du CCH).

Les principes et objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Belfort s'articulent autour de 4 orientations :

## 1. Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat

L'enjeu de cette orientation est de :

- Renforcer le rôle du Grand Belfort en matière de politique de l'habitat afin de positionner l'agglomération en tant que chef de file ;
- Optimiser une culture intercommunale des politiques de l'habitat, c'est-à-dire partager les objectifs à l'échelle de l'agglomération. Par exemple, l'organisation des rencontres des acteurs de l'habitat : une première réunion a été organisée sur l'habitat et l'attractivité, et une seconde réunion avec pour thématique l'habitat et le vieillissement de la population ;
- Co-construire cette stratégie avec les communes, l'Etat et les partenaires locaux.

## 2. Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique

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.

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 PLH.

## 3. Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle

Les enjeux de cette orientation sont de :

- Favoriser une répartition cohérente et équilibrée de la production de logements neufs, notamment pour maintenir le poids démographique de la ville-centre qui reste l'élément majeur d'attractivité de l'agglomération ;
- Accompagner la construction neuve au sein des bourgs et des pôles d'équilibre et la réhabilitation du parc vieillissant pour éviter l'étalement urbain et la périurbanisation ;
- Privilégier un meilleur équilibre du logement social au sein de l'agglomération. Pour répondre à cet objectif, une territorialisation de la production neuve de logement a été réalisée. Elle fixe pour chaque territoire le nombre de logement à produire pour permettre de répondre à la demande et aux obligations de création de logements sociaux de la loi SRU (article 55).

#### 4. Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

L'enjeu de cette orientation est d'adapter l'offre au besoin et de maintenir une offre de qualité, notamment en :

- Anticipant les difficultés des copropriétés fragiles afin de maintenir le parc attractif ;
- Favorisant la rénovation thermique du parc social et privé afin de réduire la précarité énergétique des ménages modestes en baissant la facture énergétique ;
- Créant les conditions de requalification du parc de logements privés existants afin de le mettre aux normes de confort ;
- Proposant un habitat en adéquation avec les capacités financières des ménages pour favoriser les parcours résidentiels.

Ces orientations se déclinent en objectifs opérationnels ciblés et en 31 actions qui seront donc évaluées.

Objectifs opérationnels ciblés	Actions	
<b>Orientation n°1 : Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat</b>		
Repenser une gouvernance interne et externe	1.1	Mettre en place une instance décisionnelle de la politique communautaire en matière d'habitat
	1.2	Réunir le comité partenarial de suivi et d'évaluation du PLH
Créer une culture intercommunale portée par les maires des communes	1.3	Réunir annuellement les Maires des communes (commission intercommunale de l'habitat)
	1.4	Présenter, en conseil communautaire, un bilan annuel de l'état d'avancement du PLH et une programmation annuelle prévisionnelle des opérations aidées.
<b>Orientation n°2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique</b>		
Renouveler l'approche de l'agglomération en matière d'observation (passer de l'observation à l'analyse)	2.1	Faire évoluer l'observatoire vers un outil d'évaluation des politiques publiques et d'aide à la décision politique
	2.2	Animer l'observatoire
	2.3	Réaliser des études thématiques
	2.4	Réaliser le suivi et l'évaluation du PLH (L 302-3 du CCH)
Pérenniser et développer un réseau des acteurs de l'habitat	2.5	Conforter et animer un réseau d'acteurs de l'habitat (parc public et parc privé) : La journée de l'habitat
Informers la population	2.6	Mettre en place un plan de communication des politiques publiques
	2.7	Créer un lieu d'information unique à destination des habitants
<b>Orientation n°3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle</b>		
Développer une action foncière et lutte contre l'étalement urbain	3.1	Définir une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération
	3.2	Accompagner le développement de programmes de logements privés et sociaux
Poursuivre le renouvellement urbain des quartiers prioritaires	3.3	Poursuivre le projet urbain et social du quartier des Résidences dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)
	3.4	Poursuivre le renouvellement urbain des autres quartiers politique de la ville (QPV)
Produire et territorialiser une offre nouvelle	3.5	Territorialiser et produire un objectif de 350 logements par an pour répondre aux besoins de l'agglomération
Co-construire une politique de peuplement équilibrée dans le cadre des attributions des logements sociaux	3.6	Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (article L 441-2-8 du CCH)
	3.7	Permettre de maintenir une diversité dans l'occupation sociale de certains quartiers
<b>Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération</b>		
Requalifier le parc privé	4.1	Mettre en oeuvre un dispositif préventif à l'égard des copropriétés fragiles
	4.2	Mettre en place des dispositifs plus incitatif, voire curatif
	4.3	Améliorer la performance énergétique du parc privé dans le but de diminuer la précarité énergétique
	4.4	Agir pour faire reculer la vacance des logements privés
	4.5	Mettre en oeuvre un dispositif (OPAH, OPAH RU, ORI) de requalification et d'adaptation du parc le plus ancien et vacant dans le quartier Belfort Nord-Jean Jaurès
Proposer un habitat en adéquation avec les capacités financières des ménages	4.6	Favoriser l'accession à la propriété des familles et primo-accédants
	4.7	Rééquilibrer la production de logement social sur l'agglomération
	4.8	Accompagner le développement d'offres de niches (habitat sénior, accession)
Maintenir un parc social de qualité et attractif	4.9	Favoriser la réhabilitation thermique dans le parc social
	4.10	Garantir les emprunts des bailleurs sociaux
Adapter l'habitat au vieillissement	4.11	Adapter les logements privés pour le maintien à domicile des personnes âgées
	4.12	Adapter les logements sociaux pour le maintien à domicile des personnes âgées
Offrir aux publics spécifiques un habitat approprié	4.13	Accompagner les actions du PDALHPD

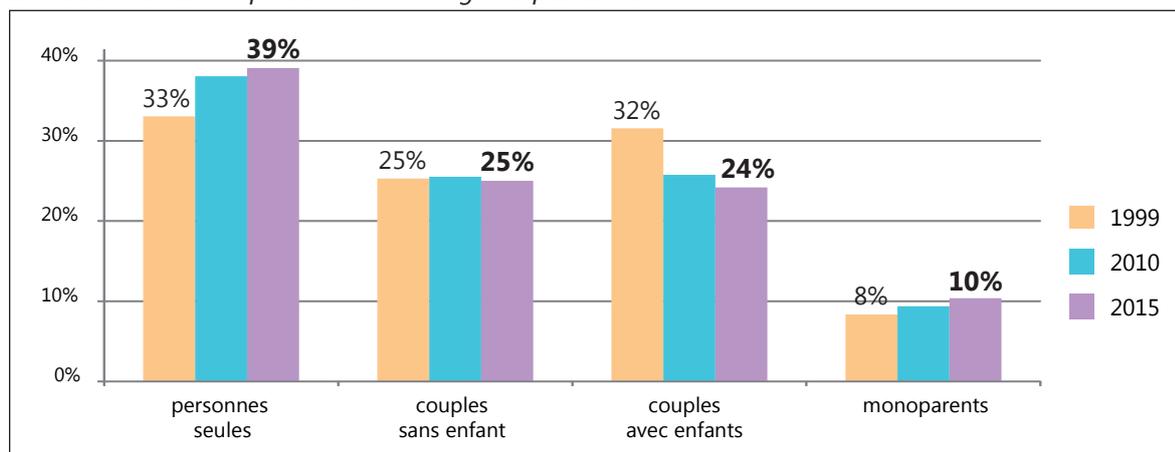


## 2. Le Grand Belfort aujourd'hui : portrait et tendances

### 2.1 Une diversification des modes de vie qui suscite de nouveaux besoins résidentiels

En 2015, le Grand Belfort comptabilise 47 937 ménages, mais leur taille baisse constamment : de 2,9 personnes par ménage en 1975 à 2,14 en 2015. Il s'agit d'une tendance générale due à la décohabitation des générations (allongement de la vie, augmentation des divorces et du célibat), qui accroît le nombre de personnes seules et de familles monoparentales au détriment des couples avec enfants. Il y a donc des besoins en logements plus importants et diversifiés.

*L'évolution de la composition des ménages depuis 1999*



Source : INSEE 2015

La population vieillit et le vieillissement de la population va se poursuivre dans les années à venir : un quart de seniors (65 ans ou plus) en 2040 contre 17 % en 2015. La demande générale liée au vieillissement de la population (logements, équipements, services...) va s'accroître dans les années à venir.

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

Les indicateurs socio-démographiques décrivent une population qui se fragilise (plus de personnes seules et familles monoparentales). Le niveau de vie le confirme avec un renforcement des inégalités : le revenu des plus riches<sup>1</sup> augmente (+16 % entre 2008 et 2015) tandis que ceux des plus pauvres<sup>2</sup> stagnent (0 % entre 2008 et 2015). Cette paupérisation reste moins présente en périurbain qu'en cœur d'agglomération.

Au début des années 2000, les prix de l'immobilier et du foncier ont augmenté plus rapidement que les revenus, ce qui a rendu plus difficile l'accès à la propriété, et en particulier pour les primo-accédants.

Depuis 2012, les prix de l'immobilier et du foncier varient plus modérément, voire baissent sur certains segments, comme pour le marché de l'immobilier ancien.

L'attrait pour l'habitat individuel et la recherche de produits abordables, poussent les ménages à s'éloigner de Belfort pour accéder à la propriété.

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

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

## 2.3 Un déséquilibre entre Belfort et sa périphérie

Dans le Grand Belfort, un desserrement démographique s'opère du centre vers la périphérie. Belfort perd des habitants tandis que le reste de l'agglomération en gagne.

La ville-centre attire toujours les jeunes actifs et étudiants grâce aux logements de petite taille. Elle capte aussi les familles monoparentales et les personnes isolées. À l'inverse, Belfort perd de nombreux couples avec enfants au profit de sa périphérie.

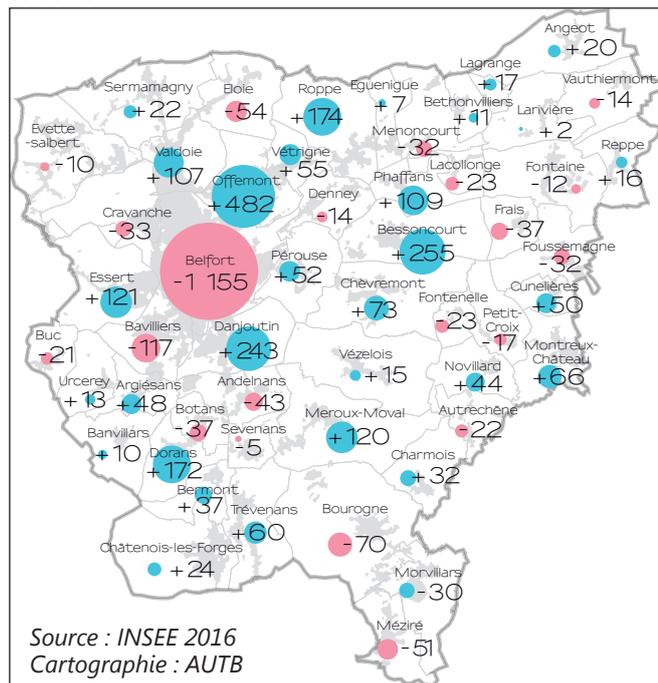
Le Grand Belfort n'échappe donc pas au phénomène de périurbanisation et d'étalement urbain observé sur l'ensemble des agglomérations françaises. Depuis 10 ans (2009-2018), seulement 17 % de l'offre nouvelle du Grand Belfort est concentrée à Belfort qui accueille pourtant la moitié du parc de logements.

Malgré ces dynamiques opposées, les typologies d'habitat sont contrastées entre Belfort et le reste de l'agglomération : deux tiers des ménages belfortains occupent un logement locatif, et en s'éloignant de Belfort, ce taux décroît.

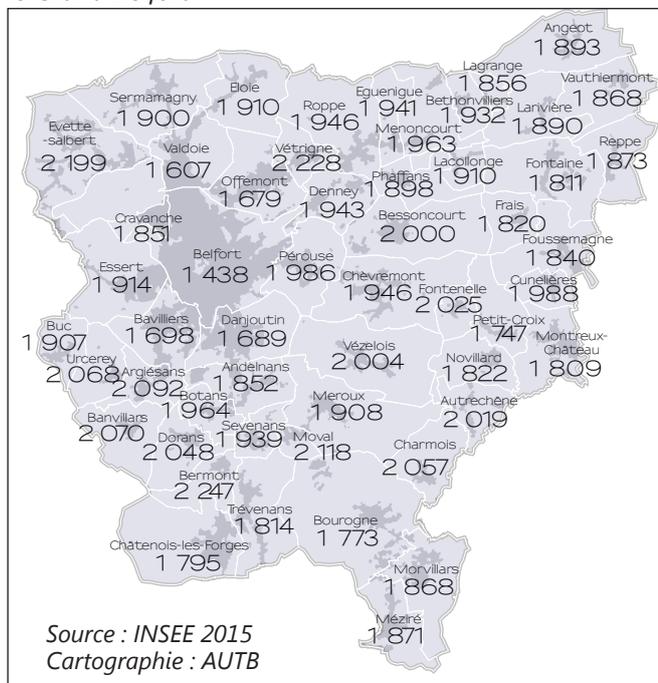
À Belfort, 9 logements sur 10 sont des appartements, tandis que dans le reste de l'agglomération, seulement 3 logements sur 10 sont des appartements.

Ces dynamiques résidentielles creusent les disparités de niveaux de vie entre les quartiers les plus paupérisés de Belfort et la couronne périurbaine.

L'évolution de la population du Grand Belfort entre 2011 et 2016



Le niveau de vie mensuel médian (par UC<sup>1</sup>) en 2015 dans le Grand Belfort



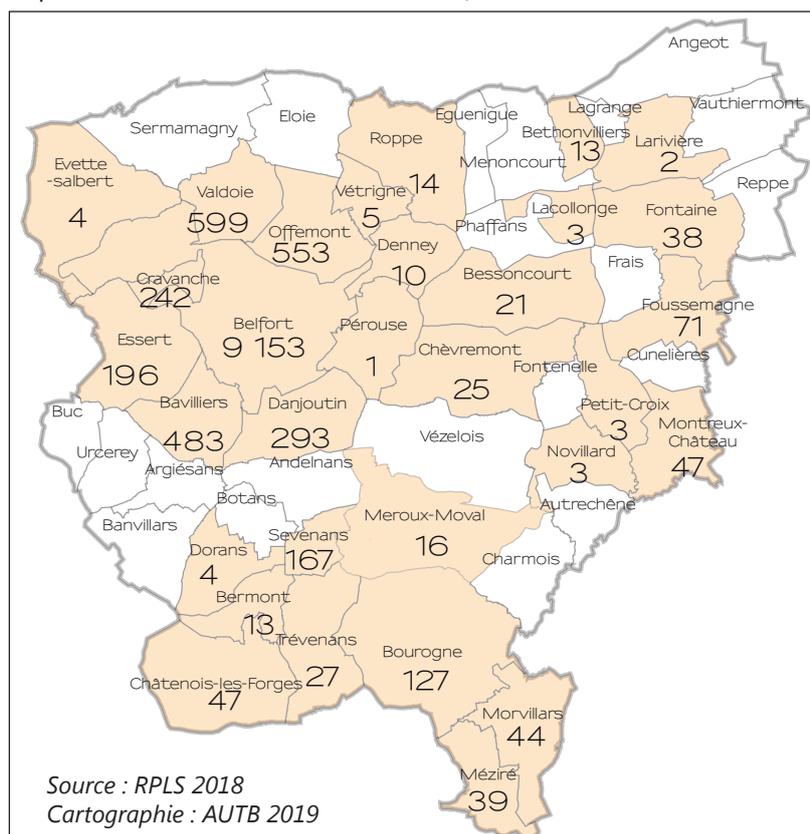
\* L'Unité de Consommation (UC) est un système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage ; et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

## 2.4 Un parc social bien représenté dans la ville-centre, mais qui se diffuse

Plus de 12 000 logements sociaux sont comptabilisés dans le Grand Belfort en 2018 (11 368 sont proposés à la location). Cela représente 23 % de l'ensemble du parc de logements (26 % dans l'inventaire SRU).

Belfort concentre trois-quarts des logements sociaux de l'agglomération. La part de logements sociaux dans la ville-centre atteint 33 % (40 % dans l'inventaire SRU).

Le parc HLM en 2018 dans la Grand Belfort



Photos : AUTB 2019

Le parc social évolue surtout qualitativement avec d'importants investissements : le NPNRU avec la requalification du quartier des Résidences (démolitions, réhabilitations,...), la rénovation urbaine d'autres quartiers Politique de la Ville et la réhabilitation thermique du patrimoine le plus énergivore.

La tendance est davantage à la diffusion du logement social dans le Grand Belfort grâce à des opérations nouvelles de petite taille. L'acquisition améliorée d'immeubles anciens permet aussi de créer ce type d'opération dans le tissu urbain existant.

### Paroles d'experts

« Le logement social doit continuer à être proposé sur l'ensemble de l'agglomération. À Belfort, il pourrait cibler notamment les étudiants et les jeunes actifs. »

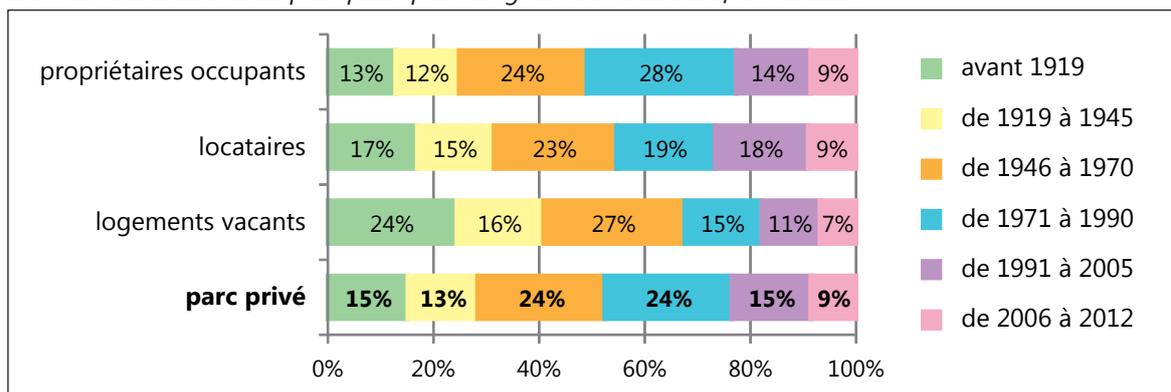
Regard d'un professionnel en juin 2019

## 2.5 Des signes de faiblesse du parc privé

Le Grand Belfort compte plus de 40 000 logements privés dont plus de 12 000 en locatif, soit l'équivalent du parc locatif public.

Belfort concentre également le parc locatif privé (deux-tiers des logements) et la vacance y est plus élevée : 11 % contre 9 % pour l'agglomération. Ce différentiel s'explique par l'ancienneté du parc à Belfort avec deux-tiers de logements locatifs privés datant de la période antérieure à 1971.

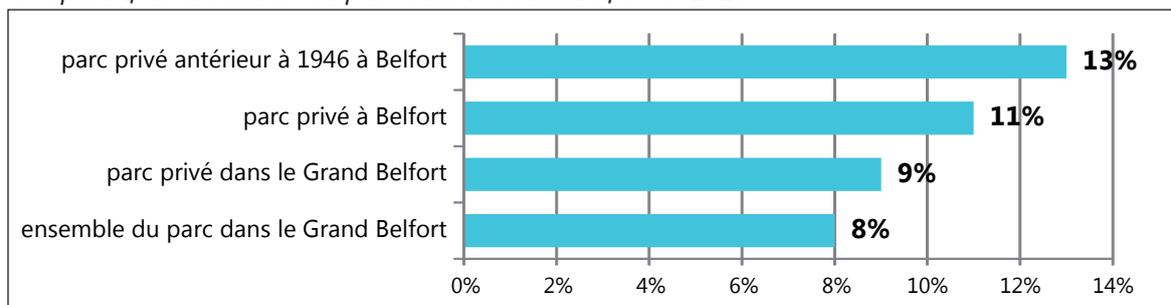
Date de construction du parc privé par catégorie du Grand Belfort en 2015



Source : INSEE 2015

Dans le Grand Belfort, la vacance du parc de logements progresse et dépasse en 2015, 4 000 logements dont 3 500 dans le parc privé. Cette vacance est diffuse au sein du patrimoine privé le plus ancien.

Comparatif de la vacance du parc dans le Grand Belfort en 2015



Source : INSEE 2015

Le parc locatif privé a un rôle essentiel dans l'accueil de nouveaux ménages, notamment à Belfort, d'où l'importance de sa qualité. Le parc vieillissant et le plus vétuste n'offre plus le confort souhaité par les ménages. D'autant que le choix pour se loger est large grâce à une offre récente plus attractive.

Le réinvestissement du parc sorti du marché ou en passe de l'être est devenu un enjeu pour l'attractivité du territoire, d'où l'inscription dans le PLH 2016-2021, d'un engagement fort pour améliorer le parc privé le plus ancien. Cette prise de conscience se concrétise par des actions (OPAH-RU, aides, communication...) qui ont été engagées récemment.

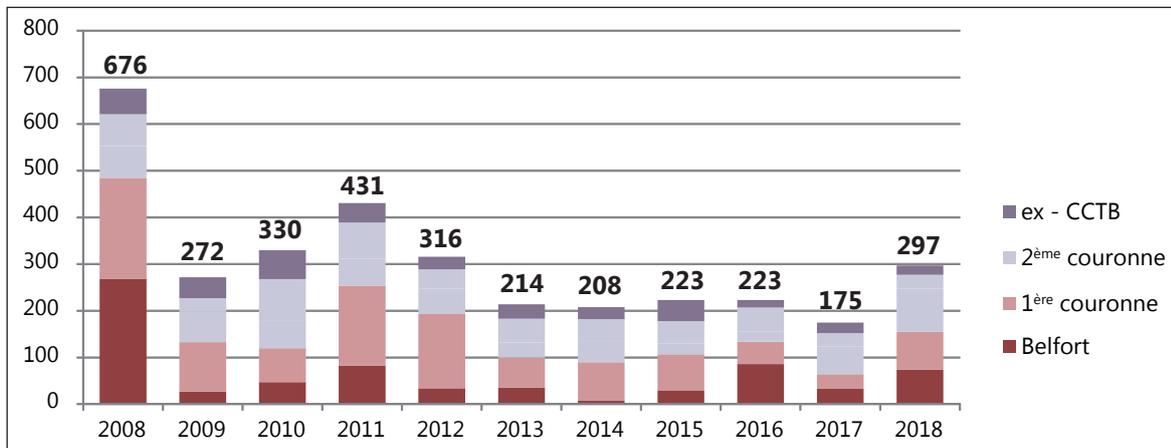
### Paroles d'experts

« En zone détendue, une offre nouvelle crée une poche de vacance, surtout dans le parc le moins qualitatif. » Extrait des rencontres des acteurs de l'habitat du 20 octobre 2016

## 2.6 Un marché de l'habitat plutôt détendue

La construction neuve est dans un rythme très modéré depuis 2013 avec 223 logements annuellement mis en chantier dans le Grand Belfort. Avant la crise, avec l'ANRU et la présence de promoteurs nationaux, plus de 600 logements étaient annuellement mis en chantier.

*La production de logements depuis 2008 dans le Grand Belfort*



Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del, logements commencés, traitements AUTB

L'équilibre individuel/collectif s'est inversé en raison des difficultés de l'habitat collectif dues notamment à l'essoufflement des dispositifs d'aide à l'investissement locatif. La construction de logements individuels résiste mieux grâce à l'attrait pour cette forme d'habitat.

Porteur historique de la construction de logements, la ville de Belfort a subi l'affaiblissement de la promotion immobilière. En 10 ans, seulement 17 % des nouveaux logements de l'agglomération se situent à Belfort. Durant cette période, le reste de l'agglomération soutient la construction neuve grâce surtout aux logements individuels.

*Lotissements de maisons individuelles à Pérouse et Vétrigne*



Photos : AUTB 2019

Les promoteurs immobiliers nationaux sont aujourd'hui absents sur le territoire, mais les promoteurs locaux proposent toujours de nouvelles opérations, de taille plus petite, et plus en adéquation avec les attentes des ménages.

En 2018, la construction neuve a légèrement augmenté avec près de 300 logements neufs. Cette hausse provient principalement du cœur d'agglomération.

### Paroles d'experts

« Localement, il y a de l'attractivité, mais il faut être mesuré dans l'offre nouvelle. » Extrait des rencontres des acteurs de l'habitat du 20 octobre 2016

## 2.7 Un marché de l'habitat face aux capacités financières des ménages

Cette adéquation entre prix et capacités financières a atteint un seuil dans le marché du terrain à bâtir. Depuis plusieurs années, le budget d'achat d'un terrain à bâtir stagne aux alentours de 55 000 € alors que le prix au m<sup>2</sup> poursuit sa hausse. Les ménages optent donc pour des parcelles de taille plus petite afin de financer leur projet de construction. Dans le même temps, les coûts de construction augmentent avec des matériaux de plus en plus onéreux et des nouvelles normes (RT 2012...).

Prix en 2017 dans le Grand Belfort	Tendance des prix
<b>75 000 €</b> , un appartement ancien <sup>1</sup> , soit <b>1 188 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>156 000 €</b> , une maison ancienne <sup>1</sup>	
<b>56 362 €</b> , un terrain à bâtir, soit <b>71 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>2 560 €/m<sup>2</sup></b> , un appartement neuf	
<b>8,6 €/m<sup>2</sup></b> le loyer privé	
<b>5,0 €/m<sup>2</sup></b> le loyer social	

<sup>1</sup>biens de plus de 5 ans

Avec des prix nettement inférieurs à ceux du neuf et des conditions favorables d'acquisition (conditions d'emprunt, marges de négociation...), le marché de l'immobilier ancien est plus attractif. Les primo-accédants et les investisseurs semblent se diriger vers ce marché, malgré des coûts de rénovation et des charges élevées. Le marché de l'habitat local reste très réactif aux conditions d'investissement.

### Paroles d'experts

« Une opération réussie doit prendre en compte la qualité du site, du produit et surtout être sortie avec un rapport qualité/prix acceptable. »

« Il faut calibrer les programmes avec de petites opérations pour ne pas saturer localement le marché. » Extraits des rencontres des acteurs de l'habitat du 20 octobre 2016

Malgré les incertitudes, un cycle nouveau se dessine, localement, avec de nombreuses opérations engagées ou en projet, notamment à Belfort. L'attractivité de cette offre nouvelle passe par son calibrage : opérations plus petites, rapport qualité-prix plus acceptable « zéro charges », produits innovants (logements évolutifs,...), produits ciblés (personnes âgées,...), produits personnalisés, services proposés... afin de faire face aux exigences de plus en plus larges des ménages.

### Paroles d'experts

« Les biens trop chers ne se vendent pas et cela peut annihiler une opération. Des études de marchés sont anticipées au stade de préopportunité afin d'éviter ce genre de déconvenue. »

« En secteur détendu, le marché est essentiellement un marché d'accédant à titre de résidence principale. Toutes les caractéristiques du bien sont davantage regardées. La 1<sup>ère</sup> couronne attire davantage si le produit affiche un prix abordable. » Regard d'un professionnel en juin 2019

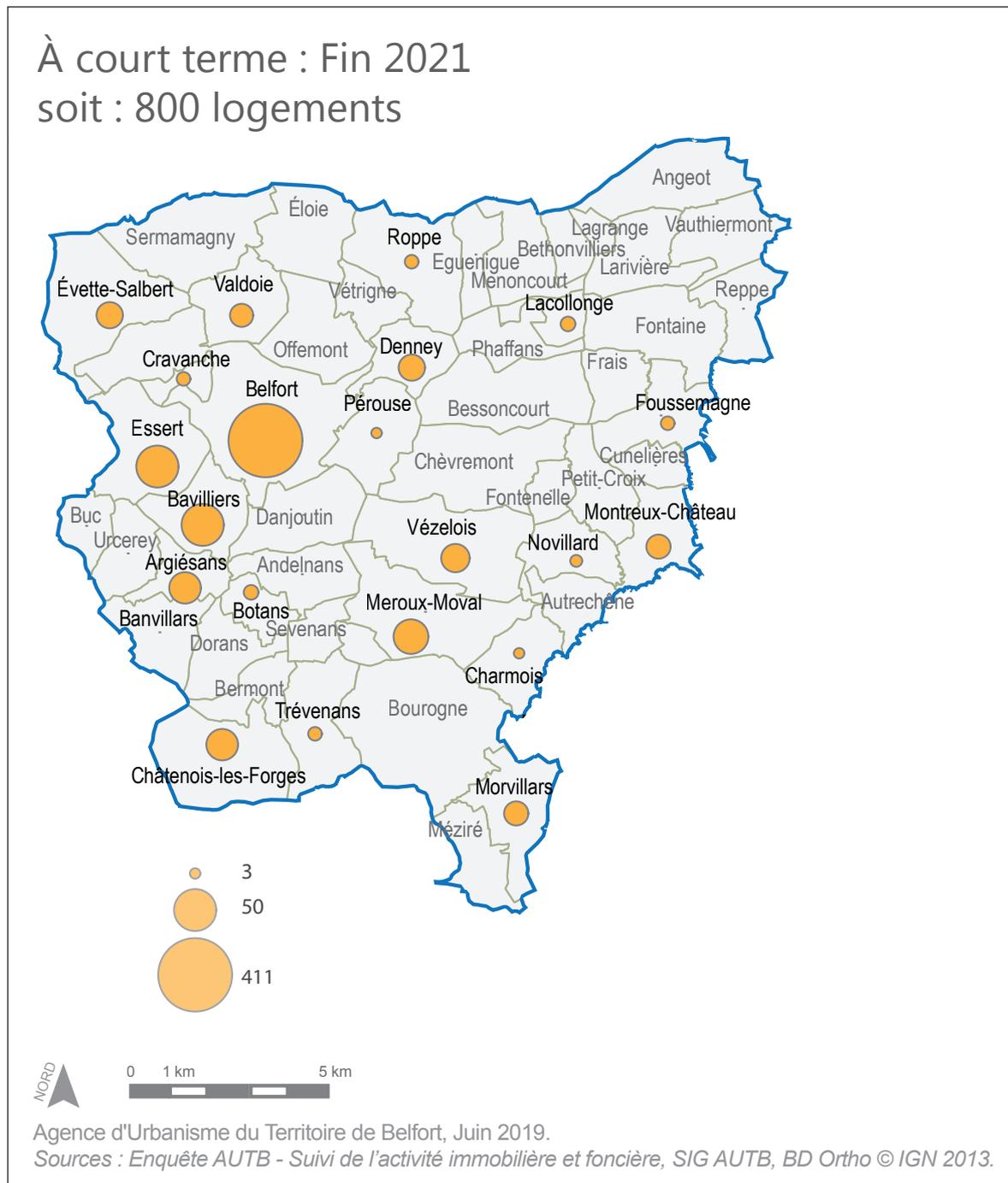
## 2.8 L'identification du foncier potentiellement mutable en partant des projets immobiliers

Entre 2004 et 2016, 112 hectares ont été consommés pour de la maison individuelle en lotissement dans le Grand Belfort. 160 parcelles sont toujours disponibles (soit environ 11 ha).

À l'horizon du PLH, environ 800 logements sont recensés (source : AUTB, activité immobilière et foncière) dans des opérations immobilières ou foncières de 3 lots et plus, dont la moitié dans la ville-centre, Belfort.

Des projets sont identifiés dans les deux tiers des communes qui composent le Grand Belfort.

*La répartition du nombre de logements en projets à l'horizon 2021*



## Les constats et les enjeux du diagnostic

Constats	Enjeux
La population évolue davantage dans sa structure : plus hétérogène, plus vieillissante et surtout avec des ressources contrastées.	Identifier les produits logements, tant typologiquement que quantitativement et qualitativement
Les flux résidentiels sont importants entre Belfort et sa périphérie. La ville-centre concentre les habitants les plus modestes.	Accompagner un développement harmonieux et équilibré du Grand Belfort, ne pas opposer la ville-centre à sa périphérie.
La vacance élevée dans le parc privé : 9 % dans le Grand Belfort et 11 % à Belfort.	Remettre une partie des logements vacants sur le marché.
Un parc privé plutôt ancien : plus de la moitié date d'avant 1971.	Maintenir un parc de logement ancien de qualité et adapté aux besoins et aux nouveaux modes de vie.
Un parc social bien pourvu dans la ville-centre mais qui se développe en périphérie.	Conforter les aides au développement du parc social dans le reste de l'agglomération du Grand-Belfort.

### 3. Retour sur les objectifs de production de logements du PLH

#### 3.1. Rappel des objectifs de production de logements

La production de logements dans le Grand Belfort doit atteindre 350 logements par an pour répondre à l'objectif d'une croissance modérée de la population : +0,18 % par an, ce qui représente un gain annuel de 185 habitants. Pour rappel, la croissance démographique au cours de la période antérieure (2006-2016) était de +0,24 % par an.

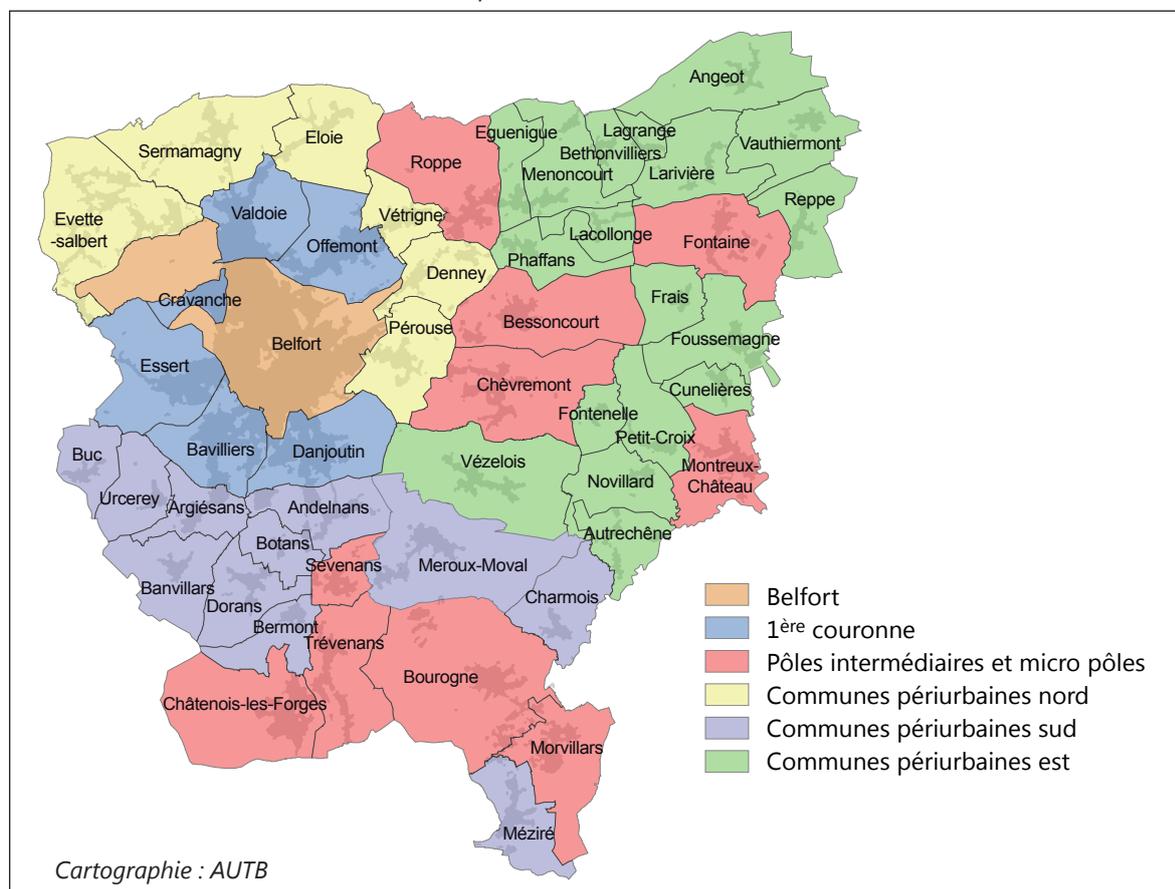
La production neuve devra se répartir de la manière suivante :

- 28 % de logement social (dont 20 % de PLAI, 50 % de PLUS, 5 % de PLS et 25 % de conventionnés Anah) ;
- 72 % de logement privé (accession, locatif libre).

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

- Belfort : 150 logements par an (43 %) ;
- 1<sup>ère</sup> couronne : 80 logements par an (23 %) ;
  - Bavilliers : 15 logements par an (4.5 %) ;
  - Cravanche : 7 logements par an (2 %) ;
  - Danjoutin : 14 logements par an (4 %) ;
  - Essert : 11 logements par an (3 %) ;
  - Offemont : 12 logements par an (3.5 %) ;
  - Valdoie : 21 logements par an (6 %) ;
- Pôles intermédiaires et micro-pôles : 53 logements par an (15 %) ;
- Communes péri-urbaines Nord : 21 logements par an (6 %) ;
- Communes péri-urbaines Sud : 25 logements par an (7 %) ;
- Communes péri-urbaines Est : 21 logements par an (6 %).

La territorialisation du PLH du Grand Belfort



### 3.2. Des objectifs dans un contexte d'une timide reprise de l'activité immobilière et foncière

La création du Grand Belfort et l'intégration des 20 nouvelles communes a entraîné une modification du PLH. Pour garder une cohérence dans l'évolution de la production de logements et pour mieux comparer les années, il a été décidé de considérer les chiffres avec le périmètre établi au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (52 communes).

*Les objectifs annuels de production<sup>1</sup> de logements du PLH et la réalisation 2016-2018*

	Objectif annuel du PLH	Réalisation annuelle (2016-2018)	Taux de réalisation : rapport entre réalisation et objectif	Nombre de logements <sup>2</sup> engagés ou en projet par an à l'horizon 2021 (2019-2021)
Construction de logements	350	233	66 %	260
<i>Dont logement social</i>	98	31	32 %	70

*Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del, AUTB -Activité immobilière et foncière*

Entre 2016 et 2018, 233 logements ont été produits (construction neuve et création de logements dans le bâti existant) annuellement, alors que l'objectif est de 350 logements par an. Cela représente donc deux-tiers de l'objectif.

À mi-parcours du PLH, seulement 31 logements sociaux ont été réalisés par an, soit un tiers de l'objectif envisagé.

*Une construction d'un immeuble de logements collectif au Parc à Ballons à Belfort*

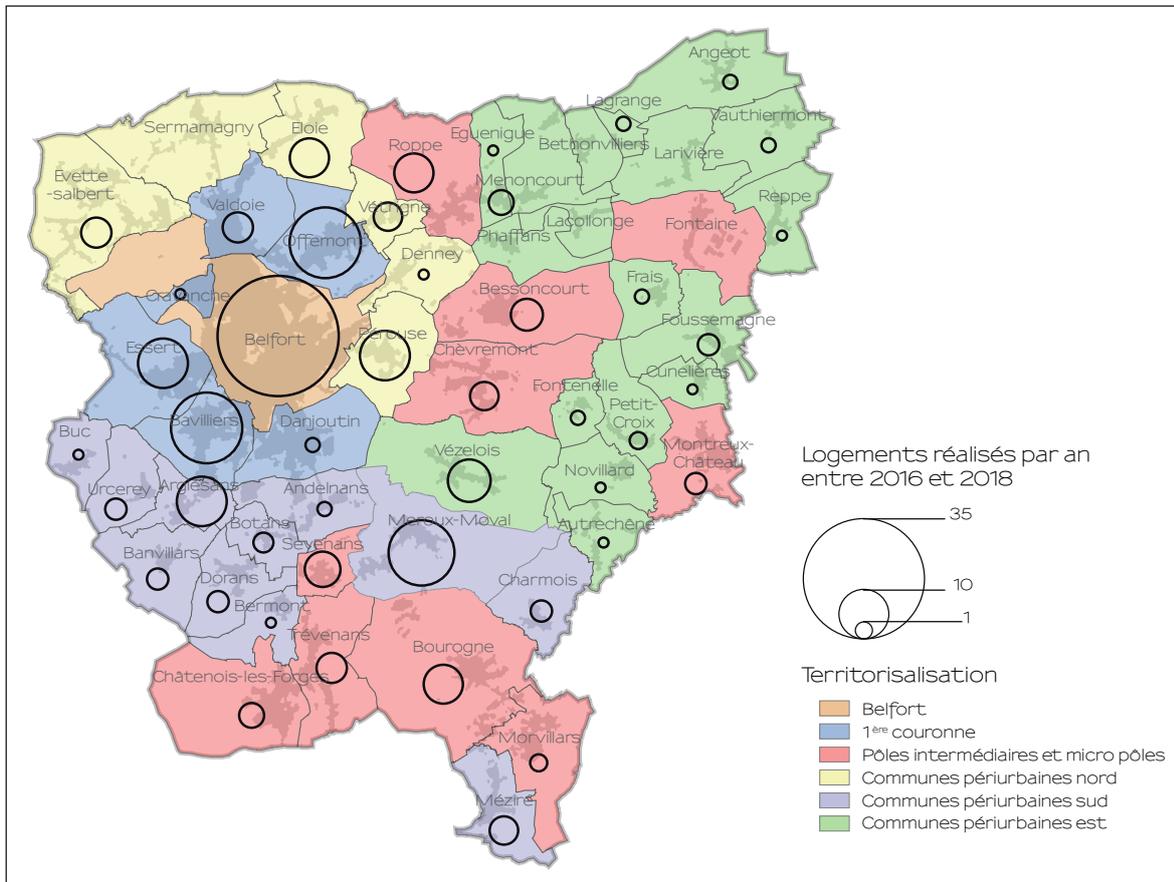


*Photo : AUTB*

<sup>1</sup> Logements commencés ou mis en chantier : 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.

<sup>2</sup> Logements dans des opérations de 3 logements/lots ou plus.

## La production de logements entre 2016 et 2018 dans le Grand Belfort par communes

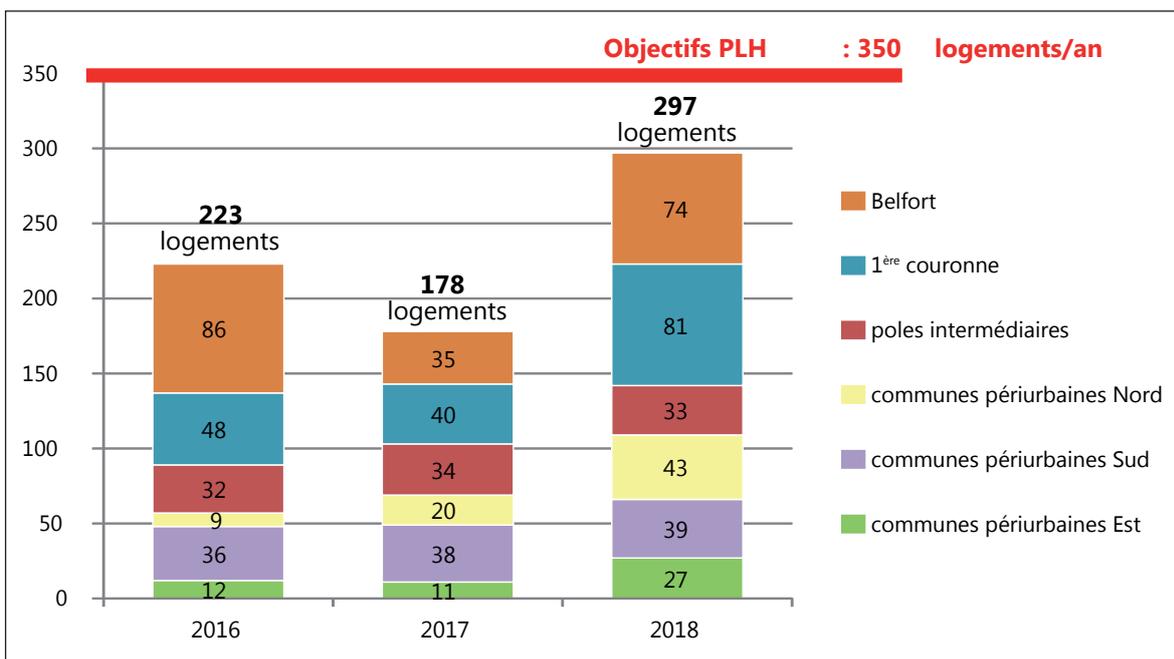


Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del - Cartographie : AUTB

Le cœur d'agglomération concentre la moitié de la production de logements avec 195 logements à Belfort, et 169 en 1<sup>ère</sup> couronne du Grand Belfort.

Les communes périurbaines sont les territoires les plus dynamiques et s'approchent, voire dépassent les objectifs du PLH.

## La production de logements entre 2016 et 2018 dans le Grand Belfort et l'objectif PLH



Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del

Depuis 2013, le rythme de construction est faible. Au cours des trois dernières années (2016-2018), 233 logements ont été annuellement mis en chantier<sup>1</sup>, mais le rythme est très variable d'une année à l'autre. 2017 est une année historiquement basse en raison du très faible nombre de logements produits à Belfort.

En 2018, la production de logements s'est accélérée sur l'ensemble du territoire du Grand Belfort avec 297 logements créés.

*La production de logements par secteurs, le taux d'avancement et les projets à l'horizon 2021*

	Objectif annuel du PLH		Réalisation annuelle 2016-2018		Taux de réalisation : rapport entre réalisation et objectif
	Nombre	Part	Nombre	Part	
Belfort	150	43%	65	27,9%	<b>43%</b>
1 <sup>ère</sup> couronne	80	23%	56	24,2%	<b>70%</b>
<i>Bavilliers</i>	15	4,5%	21	9,2%	<b>142%</b>
<i>Cravanche</i>	7	2%	0,3	0,1%	<b>5%</b>
<i>Danjoutin</i>	14	4%	1	0,3%	<b>5%</b>
<i>Essert</i>	11	3%	11	4,7%	<b>100%</b>
<i>Offemont</i>	12	3,5%	19	8,2%	<b>158%</b>
<i>Valdoie</i>	21	6%	4	1,7%	<b>19%</b>
Pôles intermédiaires et micro-pôles	53	15%	33	14,2%	<b>62%</b>
Communes périurbaines Nord	21	6%	24	10,3%	<b>114%</b>
Communes périurbaines Sud	25	7%	38	16,2%	<b>151%</b>
Communes périurbaines Est	21	6%	17	7,2%	<b>79%</b>
<b>Grand Belfort</b>	<b>350</b>	<b>100%</b>	<b>233</b>	<b>100,0%</b>	<b>66%</b>

Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del

La Ville de Belfort est le secteur le plus éloigné des objectifs du PLH. Entre 2016 et 2018, 65 logements ont été réalisés annuellement alors que l'objectif affiche 150 logements par an. Les autres pôles du Grand Belfort sont en-deçà des objectifs du PLH qu'ils devraient atteindre à mi-parcours du PLH : Pôles intermédiaires et micro-pôles (62 %) et 1<sup>ère</sup> couronne (70 %). Par contre, les couronnes périurbaines les dépassent. Les communes périurbaines Sud ont déjà réalisé en 3 ans 75 % des objectifs logements du PLH sur la période 2016-2021 (6 ans).

Le PLH a pour ambition de limiter la périurbanisation et l'étalement urbain, et les objectifs de production de logements sur la période 2016-2021 font l'objet d'un recentrage vers le cœur d'agglomération et les pôles définis dans le SCoT du Territoire de Belfort.

Le bilan à mi-parcours montre que ce recentrage souhaité n'a pas eu lieu en raison du contexte local du marché de l'habitat avec pour dynamique, une production de logements portée par la maison individuelle en couronne périurbaine. Entre 2016 et 2018, deux tiers des logements créés sont de type individuel.

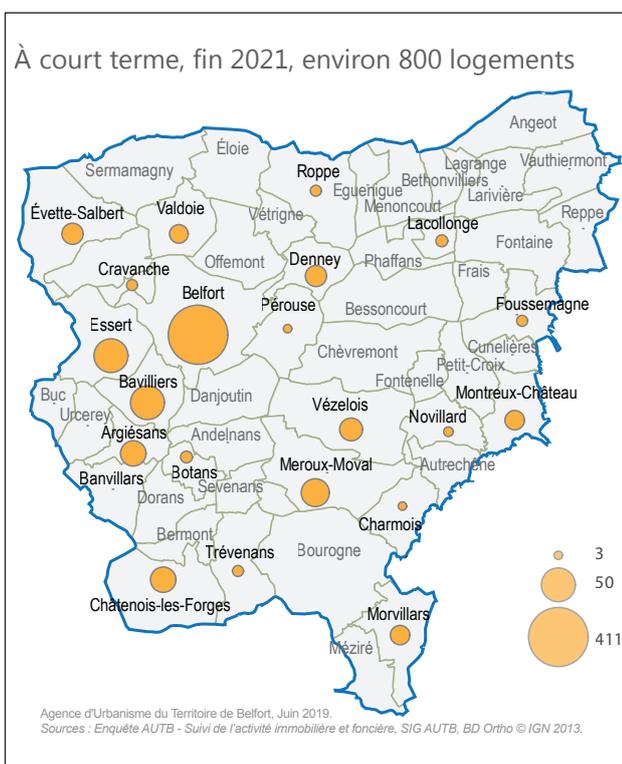
À court et moyen termes (2019-2021), plusieurs opérations sont engagées. Au total, 779 logements livrables sont recensés (source : AUTB) dont la moitié à Belfort. Pour les trois années à venir, 260 logements issus d'opérations d'habitat (de 3 logements ou plus) sont donc annuellement prévus.

<sup>1</sup> *Logements commencés ou mis en chantier* : 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.

Il y a également la production de logements en diffus, surtout en périurbain : une trentaine de maisons par an (sur les 10 dernières années).

Au total, on s'approche d'une production annuelle moyenne pour la période 2019-2021, de 290 logements. L'objectif de 350 logements par an semble difficile à atteindre à l'horizon du PLH (2021).

Cet objectif devait permettre à l'agglomération d'accroître légèrement sa population (+0,18 % par an). La production de logements estimée d'environ 260 logements par an entre 2016 et 2021 (233 par an entre 2016 et 2018 puis 290 entre 2019 et 2021), permettrait seulement à l'agglomération de maintenir son nombre d'habitants.



#### La production de logements par secteurs, le taux d'avancement et les projets à l'horizon 2021

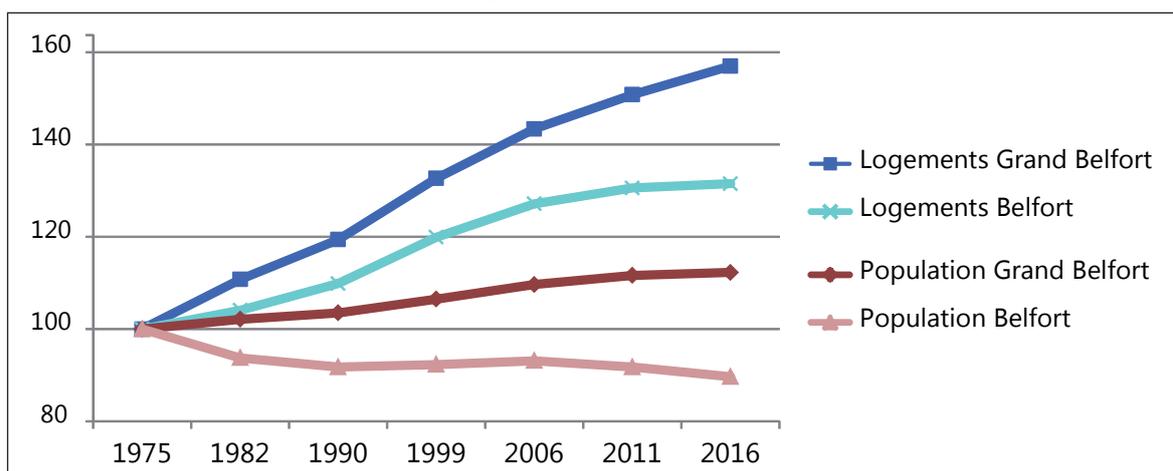
	Objectif annuel du PLH		Nombre de logements annuels à l'horizon 2021	
	Nombre	Part	Nombre	Part
Belfort	150	43%	137	53%
1 <sup>ère</sup> couronne	80	23%	43	17%
<i>Bavilliers</i>	15	4,5%	18	7%
<i>Cravanche</i>	7	2%	2	1%
<i>Danjoutin</i>	14	4%	0	0%
<i>Essert</i>	11	3%	18	7%
<i>Offemont</i>	12	3,5%	0	0%
<i>Valdoie</i>	21	6%	5	2%
Pôles intermédiaires et micro-pôles	53	15%	24	9%
Communes périurbaines Nord	21	6%	13	5%
Communes périurbaines Sud	25	7%	25	9%
Communes périurbaines Est	21	6%	17	7%
<b>Grand Belfort</b>	<b>350</b>	<b>100%</b>	<b>260</b>	<b>100%</b>

Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del, AUTB -Activité immobilière et foncière

Les derniers chiffres du recensement millésimés 2016 (calculés à partir des recensements de 2014 à 2018), montre un ralentissement de la croissance démographique du Grand Belfort (105 041 habitants en 2016) : de +0,36 % par an entre 2006 et 2011 à +0,12 % par an entre 2011 et 2016.

Il y a de fortes disparités au sein de l'agglomération : Belfort (48 973 habitants en 2016) a perdu de nombreux habitants (-1 155 habitants en 5 ans) tandis que d'autres territoires comme la 1<sup>ère</sup> couronne, l'espace médian (gare LGV, Hôpital) et les territoires accessibles au Sud Alsace sont dynamiques. Cette attractivité est appuyée par de nouvelles opérations d'habitat, principalement des lotissements composés de maisons individuelles qui concourent aux mouvements de population (carte page 12).

## Évolution de la population et du parc de logements du Grand Belfort et de Belfort (en base 100 en 1975)



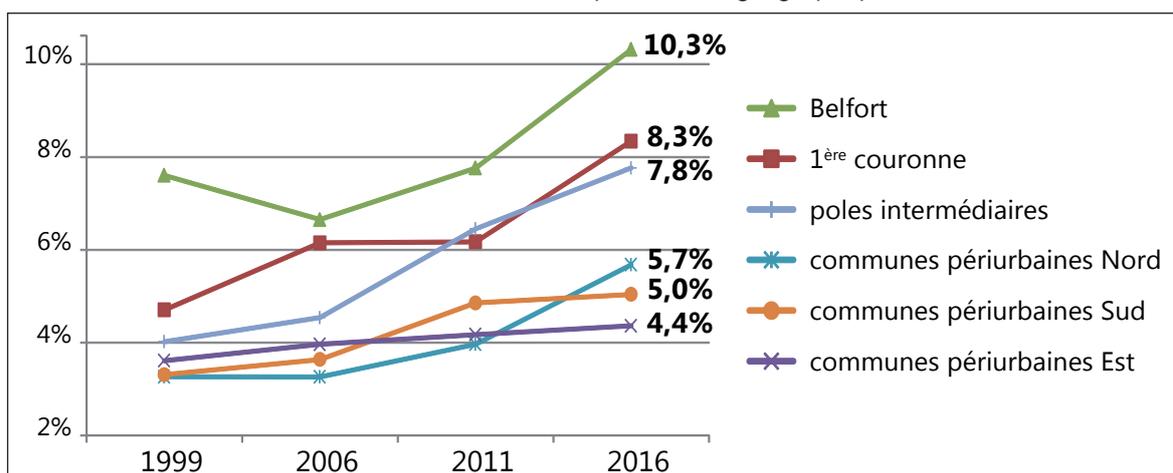
Source : INSEE 2016

L'offre nouvelle en logements a permis de proposer aux ménages une offre plus importante, et mieux adaptée sans que le nombre de ménages et d'habitants n'augmente. Par conséquent, elle crée une poche de vacance, surtout dans le parc le moins qualitatif.

La vacance a donc fortement augmenté lors de la période de forte croissance du parc de logements au début des années 2000. La forte hausse de la vacance est davantage un phénomène de ville-centre (10 % de vacance à Belfort en 2016 contre 7 % pour le reste de l'agglomération) puisque la majorité des logements vacants supplémentaires de l'agglomération sont localisés à Belfort, et surtout dans le parc privé.

Les sources nécessaires pour mesurer le niveau de la vacance sur la période 2016-2018 ne sont pas disponibles. L'évolution de la vacance sera évaluée à la fin du PLH.

## Évolution du taux de vacance dans les années 2000 par secteurs géographiques



Source : INSEE 2016 - Pas de données disponibles sur la période 2016-2018.

Avec le 3<sup>ème</sup> PLH, l'agglomération a voulu renforcer son action en faveur du parc privé. La requalification de l'habitat privé est donc un axe majeur du PLH 2016-2021 du Grand Belfort avec la mise en place de dispositifs et notamment l'OPAH-RU sur le périmètre des quartiers Belfort Nord et Jean Jaurès.

## 4. La mise en œuvre du PLH : le bilan des 31 actions

### 4.1. Une synthèse des 31 actions

#### Référentiel de l'évaluation



Orientations	Actions	Évaluation
Orientation n°1 : Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat	1.1 Mettre en place une instance décisionnelle de la politique communautaire en matière d'habitat	
	1.2 Réunir le comité partenarial de suivi et d'évaluation du PLH	
	1.3 Réunir annuellement les Maires des communes (commission intercommunale de l'habitat)	
	1.4 Présenter, en conseil communautaire, un bilan annuel de l'état d'avancement du PLH et une programmation annuelle prévisionnelle des opérations aidées.	
Orientation n°2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique	2.1 Faire évoluer l'observatoire vers un outil d'évaluation des politiques publiques et d'aide à la décision politique	
	2.2 Animer l'observatoire	
	2.3 Réaliser des études thématiques	
	2.4 Réaliser le suivi et l'évaluation du PLH (L 302-3 du CCH)	
	2.5 Conforter et animer un réseau d'acteurs de l'habitat (parc public et parc privé) : La journée de l'habitat	
	2.6 Mettre en place un plan de communication des politiques publiques	
	2.7 Créer un lieu d'information unique à destination des habitants	
Orientation n°3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle	3.1 Définir une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération	
	3.2 Accompagner le développement de programmes de logements privés et sociaux	
	3.3 Poursuivre le projet urbain et social du quartier des Résidences dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)	
	3.4 Poursuivre le renouvellement urbain des autres quartiers politique de la ville (QPV)	
	3.5 Territorialiser et produire un objectif de 350 logements par an pour répondre aux besoins de l'agglomération	
	3.6 Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (article L 441-2-8 du CCH)	
	3.7 Permettre de maintenir une diversité dans l'occupation sociale de certains quartiers	
Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération	4.1 Mettre en oeuvre un dispositif préventif à l'égard des copropriétés fragiles	
	4.2 Mettre en place des dispositifs plus incitatif, voire curatif	
	4.3 Améliorer la performance énergétique du parc privé dans le but de diminuer la précarité énergétique	
	4.4 Agir pour faire reculer la vacance des logements privés	
	4.5 Mettre en oeuvre un dispositif (OPAH, OPAH RU, ORI) de requalification et d'adaptation du parc le plus ancien et vacant dans le quartier Belfort Nord-Jean Jaurès	
	4.6 Favoriser l'accession à la propriété des familles et primo-accédants	
	4.7 Rééquilibrer la production de logement social sur l'agglomération	
	4.8 Accompagner le développement d'offres de niches (habitat sénior, accession)	
	4.9 Favoriser la réhabilitation thermique dans le parc social	
	4.10 Garantir les emprunts des bailleurs sociaux	
	4.11 Adapter les logements privés pour le maintien à domicile des personnes âgées	
	4.12 Adapter les logements sociaux pour le maintien à domicile des personnes âgées	
	4.13 Accompagner les actions du PDALHPD	

## 4.2. L'évaluation des actions du PLH

### Orientation n°1 : Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat

#### Objectif opérationnel ciblé : Repenser une gouvernance interne et externe

##### Action n°1.1 : Mettre en place une instance décisionnelle de la politique communautaire en matière d'habitat



##### Détail de l'action

Structurer un lieu de décision autour des présidents du Grand Belfort, du Conseil départemental et du Préfet et positionner le Grand Belfort en tant que chef de file.

**Échelle** : Grand Belfort.

**Partenaires** : Conseil départemental, Préfecture.

**Période** : sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre** : une réunion par an.

##### Bilan

Il n'y a pas eu de réunion programmée entre 2016 et 2018.

##### Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort DPVCH - DGA ESU.

##### Perspectives

## Orientation n°1 : Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat

### Objectif opérationnel ciblé : Repenser une gouvernance interne et externe

#### Action n°1.2 : Réunir le comité partenarial de suivi et d'évaluation du PLH



##### Détail de l'action

Le comité partenarial aura pour objet le suivi et l'évaluation du programme local de l'habitat. Les bilans et évaluations du programme local de l'habitat s'appuieront sur les productions de l'observatoire de l'habitat.

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaires :** Les membres du comité de pilotage élargi réuni lors de l'élaboration du PLH 2016-2021.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** une réunion par an.

##### Bilan

Il n'y a pas eu de réunion programmée entre 2016 et 2018.

##### Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort DPVCH.

##### Perspectives

Un comité de pilotage est prévu en septembre 2019 pour présenter le bilan à mi-parcours et la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).

## Orientation n°1 : Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat

### Objectif opérationnel ciblé : Créer une culture intercommunale portée par les Maires des communes

#### Action n°1.3 : Réunir annuellement les Maires des communes (commission intercommunale de l'habitat)



##### Détail de l'action

Dans la perspective de pérenniser le travail partenarial engagé avec les maires des communes lors de l'élaboration du troisième PLH, il est proposé de constituer une commission qui aura pour objet de présenter l'état d'avancement du PLH, partager les projets des communes et présenter la programmation annuelle et prévisionnelle des opérations aidées.

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaires :** Maires des communes.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** une réunion par an.

##### Bilan

La conférence intercommunale du logement (CIL) a réuni les maires de l'ancienne CAB le 12 mai 2016. À cette occasion, la convention d'équilibre territorial et la convention cadre sur les orientations d'attribution ont été présentées et approuvées.

Suite à la fusion entre la Communauté de l'Agglomération Belfortaine (CAB) et la Communauté de Communes du Tilleul et de la Bourbeuse (CCTB), deux réunions ont été organisées avec les maires de l'ancienne Communauté de Communes du Tilleul et de la Bourbeuse (CCTB) pour leur présenter la politique habitat de l'agglomération et la modification du PLH (méthodologie, diagnostic, enjeux), le 23 mai 2017 et le 12 juin 2018.

##### Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort DPVCH.

##### Perspectives

Lors du COPIL de septembre 2019, la CIL sera réunie.

## Orientation n°1 : Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat

**Objectif opérationnel ciblé : Créer une culture intercommunale portée par les Maires des communes**

**Action n°1.4 : Présenter, en conseil communautaire, un bilan annuel de l'état d'avancement du PLH et une programmation annuelle prévisionnelle des opérations aidées**



### Détail de l'action

Une délibération sera présentée annuellement en conseil communautaire pour présenter l'état d'avancement du PLH et les actions et aides prévisionnelles.

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaires :** Maires des communes, promoteurs, bailleurs sociaux.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** une délibération par an.

### Bilan

La présentation des bilans annuels 2016, 2017 et 2018 lors du Conseil Communautaire du Grand Belfort le 20 juin 2019.

### Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort DPVCH.

### Perspectives

Pour les prochaines années, les bilans seront présentés annuellement.

## Orientation n°2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique

### Objectif opérationnel ciblé : Renouveler l'approche de l'agglomération en matière d'observation (passer de l'observation à l'analyse)

#### Action n°2.1 : Faire évoluer l'observatoire vers un outil d'évaluation des politiques publiques et d'aide à la décision politique



##### Détail de l'action

L'évolution du dispositif d'observation devra :

- Renforcer la visibilité de son intervention et de ses productions ;
- Structurer l'outil pour permettre une analyse dynamique des marchés locaux de l'habitat et du foncier pour réaliser le suivi et l'évaluation du PLH.

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaires :** Prestataire externe (BE).

**Période :** 1<sup>er</sup> semestre 2016 (renouveler le dispositif).

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** Rendu de la prestation en 2016.

##### Bilan

L'étude a été rendue en 2016 par le bureau d'étude COMPAS.

Elle consiste à faire un état des lieux et une analyse critique de l'existant et de préfigurer l'organisation de l'observatoire avec l'identification d'un socle de 17 indicateurs qui recouvrent les champs d'observation prévus dans le cadre du 3<sup>ème</sup> PLH :

Éléments de cadrage socio-démographique :

1. Nombre d'habitants et évolution de la population ;
2. Nombre de ménages, taille et évolution.

Offre et production de logements :

3. Nombre et typologie des logements commencés (résidence, collectif, individuel) ;
4. Evolution du nombre de logements autorisés ;
5. Taux de construction neuve (Construction neuve annuelle pour 1 000 hab.) ;
6. Nombre, part et répartition géographique des logements vacants ;
7. Ancienneté du parc de logements vacants (période de construction des logements du parc vacant privé).

Connaissance des marchés immobiliers :

8. Les opérations privées (de 3 logements ou +) livrées dans le département ;
9. Les appartements neufs mis en vente, vendus et disponibles ;
10. Prix moyen des ventes de maisons et d'appartements selon la taille et la superficie du terrain ;
11. Valeurs des loyers mensuels moyens au m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces.

Le logement social :

12. Répartition territoriale des logements sociaux (ville centre-couronnes) ;
13. Les loyers dans le parc locatif social, selon le nombre de pièces ;
14. Taux de mobilité dans le parc social.

L'observation foncière :

15. Les opérations foncières livrées ;
16. Evolution du prix du foncier (en euros/m<sup>2</sup>) – prix moyen au m<sup>2</sup> ;
17. Prix moyen des terrains à bâtir viabilisés et surface moyenne.

##### Moyens mis en oeuvre

Budget engagé : 18 030 €.

Grand Belfort DPVCH, AUTB et bureau d'études COMPAS.

## Perspectives

L'AUTB contribue à l'observatoire du PLH en déclinant, les 17 indicateurs COMPAS dans le document « Baromètre ».

Le Baromètre est donc constitué d'un socle de 17 indicateurs qui recouvrent les champs d'observation prévus dans le cadre du 3<sup>ème</sup> PLH. Le Baromètre intègre également un panel de territoires comparables à celui du Grand Belfort pour mettre en relief les spécificités de l'agglomération au regard de celles faisant face aux mêmes types d'enjeux. Ce nouveau document sera diffusé annuellement.

Les principales perspectives de développement de l'observatoire sont de :

- Créer un outil de communication afin de davantage partager avec les acteurs de l'habitat ;
- Traiter le volet «Foncier» en raison des évolutions législatives avec une prise en compte du foncier dans le PLH.



## Orientation n°2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique

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

Action n°2.3 : Réaliser des études thématiques	
<b>Détail de l'action</b>	
<p>Réaliser trois études ponctuelles sur la durée du PLH pour approfondir certaines thématiques, notamment la connaissance des marchés et de la demande.</p> <p><b>Échelle :</b> Grand Belfort.</p> <p><b>Partenaires :</b> Prestataire externe (BE).</p> <p><b>Période :</b> sur l'ensemble de la durée du PLH (1 étude tous les deux ans).</p> <p><b>Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :</b> une étude tous les 2 ans.</p>	
<b>Bilan</b>	
<p>Deux études thématiques ont été réalisées avant l'approbation du PLH, mais qui ont été utilisées pour la réalisation des politiques de l'habitat du Grand Belfort :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Une étude sur les marchés immobilier du bureau d'études Adéquation ;</li><li>• Une étude sur le peuplement du quartier des Résidences par le bureau d'études Ville et habitat.</li></ul>	
<b>Moyens mis en oeuvre</b>	
<p>Prestataires externes.</p>	
<b>Perspectives</b>	
<p>L'identification des thèmes à étudier dans les 3 prochaines années, éventuellement en lien avec les sujets des journées de l'habitat (action 2.5).</p>	

## Orientation n°2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique

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

**Action n°2.4 : Réaliser le suivi et l'évaluation du PLH (L 302-3 du CCH)**



### Détail de l'action

Cette action consistera à :

- La réalisation de bilans annuels sur l'état de réalisation des actions du PLH ;
- La réalisation du bilan triennal et au terme du programme, en s'appuyant sur l'observatoire pour mesurer les écarts entre les effets attendus des actions et les effets réellement produits.

Cette action s'appuiera sur les instances partenariales (réseau d'acteurs, conférence intercommunale du logement) afin de compléter l'évaluation par des éléments qualitatifs et nécessitera la mise en place d'outils de reporting.

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaire :** AUTB.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH (1 fois par an et 1 fois tous les trois ans).

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** Présentation des bilans.

### Bilan

Le PLH a été modifié et présenté lors du Conseil Communautaire le 6 décembre 2018.

Les bilans annuels 2016, 2017 et 2018 ont été présentés lors du Conseil Communautaire le 20 juin 2019.

Un outil de suivi a été mis en place pour permettre de suivre la consommation des budgets et les engagements pour chaque action.

L'évaluation à mi-parcours du PLH (bilan des 31 actions) sera présentée en COPIL et en Conseil Communautaire au second semestre 2019.

### Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort DPVCH et AUTB.

### Perspectives

Le développement d'outils de communication à destination des élus et partenaires sur les actions et bilans de la politique habitat du Grand Belfort.

Un bilan du PLH 2016-2021 à l'issue des six années du programme.

## Orientation n°2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique

### Objectif opérationnel ciblé : Pérenniser et développer un réseau d'acteurs de l'habitat

#### Action n°2.5 : Conforter et animer un réseau d'acteurs de l'habitat (parc public et parc privé) : La journée de l'habitat



##### Détail de l'action

L'objectif du réseau d'acteurs est de :

- Créer une connaissance territoriale partagée ;
- Identifier les besoins et adapter les politiques publiques à la réalité du terrain ;
- Diffuser l'information sur les aides apportées par la collectivité ;
- Développer des partenariats et des habitudes de travail en facilitant la communication.

Il sera présidé par le Monsieur le vice-président en charge du logement.

Cette action s'appuiera sur le principe de co-construction.

**Échelle** : Grand Belfort.

**Partenaires** : Les acteurs locaux de l'habitat publics et privés.

**Période** : sur l'ensemble de la durée du PLH (1 fois par an).

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre** : une rencontre des acteurs de l'habitat par an.

##### Bilan

Les rencontres des acteurs de l'habitat est un rendez-vous annuel organisé dans le cadre du PLH. L'objectif de ces rencontres est de développer un thème différent chaque année à travers la présentation d'études et de témoignages concrets de professionnels.

La volonté de l'Agglomération est de mettre en œuvre le PLH dans un cadre partenarial où chaque acteur (professionnel de l'habitat et élus) peut enrichir le débat, partager les enjeux et participer à la mise en œuvre de la politique de l'habitat. L'enjeu est de créer une culture intercommunale partagée en matière d'habitat et de s'accorder sur des objectifs communs.

Deux rencontres des acteurs de l'habitat organisées :

Edition 2016 (20 octobre) : Villes moyennes et habitat, les leviers pour renforcer l'attractivité résidentielle, avec 50 personnes présentes.

L'objectif de cette rencontre était de dresser un panorama de la situation et de susciter des pistes de réflexion pour renforcer l'attractivité. Une première partie a permis de présenter de manière générale les spécificités des villes moyennes et les pistes à développer pour rester attractif. La seconde partie avait quant à elle pour objectif de faire un focus sur Belfort et son agglomération avec l'intervention de 5 opérateurs qui ont partagé leur propre vision du marché belfortain.

Le programme :

- Table ronde n°1 : Villes moyennes et habitat, les leviers pour renforcer l'attractivité résidentielle ?
  - Les villes moyennes et l'habitat : quelles spécificités, quels besoins ? (Association Villes de France) ;
  - Présentation du manifeste « Pour une autre politique de l'habitat dans les territoires dits détendus » (USH) ;
  - Quels leviers pour renforcer l'attractivité résidentielle de Belfort ? (AUTB).
- Table ronde n°2 : Regards croisés – le marché belfortain, territoire d'opportunités pour une offre nouvelle (ATIK Résidence, Carré de l'habitat, Immorecht, Néolia, Territoire habitat).
- Zoom sur un acteur : La nouvelle organisation d'Action Logement.

## Bilan

Edition 2017 (19 octobre) : Habitat et vieillissement de la population - Etat des lieux et principaux enjeux, avec 66 personnes présentes.

Une première partie a permis de dresser un état des lieux du territoire sur les seniors et leur cadre de vie. Une seconde partie ayant permis d'échanger avec différents acteurs du parc social et privé sur les stratégies mises en œuvre, les produits développés, mais également les freins rencontrés pour prendre en compte le vieillissement de la population dans l'habitat.

Le programme :

- 1<sup>ère</sup> partie : Les seniors et leur cadre de vie : quels besoins, quels services ?
  - Eléments de diagnostic : le grand âge dans l'agglomération (AUTB) ;
  - Quelles offres de services pour les personnes âgées et pour quels besoins ? (OPAH et CD 90).
- 2<sup>ème</sup> partie : Adaptation des logements au vieillissement de la population : quelle offre ?
  - Panorama de l'offre en logements dans le Grand Belfort (AUTB) ;
  - Maintenir à domicile les personnes âgées : quelles réponses dans le parc social ? (Th90 et La Madrilène) ;
  - Maintenir à domicile les personnes âgées : quelles réponses dans le parc privé ? (Soliha) ;
  - Promouvoir une offre nouvelle adaptée au vieillissement de la population (Mairie de Châtenois-les-Forges, Essert, Ages et vie, Néolia).

Il n'y a pas eu d'édition en 2018.

## Moyens mis en oeuvre

Budget engagé : 774 €.

Grand Belfort DPVCH et AUTB.

Partenaires présents et intervenants : élus et institutions (Communes, CD90, CCAS), bailleurs sociaux et promoteurs (Territoire habitat, Néolia, Atik SA, Immorecht, Carré de l'habitat, Soliha), partenaires habitat (UNPI90, Caisse des dépôts, CAF, DDT90, USH, Action Logement, Association Villes de France), et structures pour personnes âgées (Domicile 90, La Madrilène, Les Bons Enfants, Association Colchique, OPABT, Age d'Or Services).

## Perspectives

Le choix des thèmes pour les éditions suivantes :

- Edition 2019 sur la lutte contre l'habitat indigne, fixée le jeudi 17 octobre 2019 ;
- Edition 2020 sur l'habitat et la transition énergétique ;
- Edition 2021 sur le foncier : évolution et enjeux.

### *La journée de l'habitat, le 20 octobre 2016*



Photos : Grand Belfort DPVCH

## Orientation n°2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique

### Objectif opérationnel ciblé : Informer la population

#### Action n°2.6 : Mettre en place un plan de communication des politiques publiques



##### Détail de l'action

L'information sur les aides apportées par Grand Belfort est une des conditions de réussite pour la mise en œuvre des actions du PLH. Ce plan de communication devra identifier les cibles à atteindre et les outils, supports ou relais à mobiliser pour diffuser l'information aux personnes concernées et un calendrier.

**Échelle :** Grand Belfort

**Partenaires :** Maires des communes, institutions publiques : Conseil départemental, CAF, DDT,...  
**Acteurs privés :** notaires, agences immobilières.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH

**Indicateurs d'évaluation/Objectifs à atteindre :** une réunion par an

##### Bilan

La réalisation d'un plan de communication spécifique à l'OPAH RU : création d'une identité visuelle et déclinaisons sur plusieurs supports (plaquette, affiche, roll-up, bache de chantier).

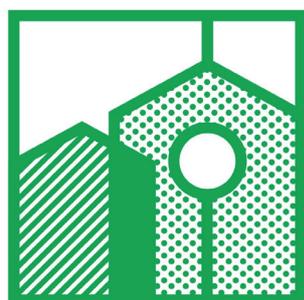
La publication d'articles dans le Belfort Mag (magazine de la Ville de Belfort), diffusion d'un article type sur les aides en faveur de la rénovation énergétique par les communes de l'agglomération.

Trois conférences de presse ont été organisées ainsi que deux articles de l'Est républicain :

- Promotion des aides en faveur du parc privé (secteur diffus) le 20 juin 2018 ;
- Conférence de presse de lancement de l'OPAH-RU le 26 avril 2018 ;
- Conférence de presse sur la promotion du dispositif OPAH-RU le 25 avril 2019.

La mise à jour du site internet du Grand Belfort.

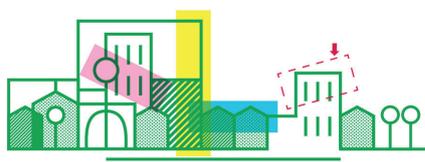
#### Le plan de communication spécifique à l'OPAH-RU



**OPAH RU**

Opération Programmée  
d'Amélioration de l'Habitat

BELFORT NORD & JEAN JAURÈS



**OPAH RU**  
Opération Programmée  
d'Amélioration de l'Habitat

**AMÉLIOREZ VOTRE LOGEMENT AVEC L'AIDE DU GRAND BELFORT !**

**QUARTIERS BELFORT NORD ET JEAN JAURÈS**  
Vous avez un projet de travaux dans votre logement ou votre futur logement, le Grand Belfort peut vous accompagner pour réaliser votre projet.

**Prenez vite contact auprès d'Urbanis**

Par téléphone :  
05 54 21 69 29  
03 80 71 17 12

Par courriel :  
belfort@urbanis.fr

En vous rendant à la permanence sans rendez-vous les jours de 10h à 13h et de 14h à 17h dans les locaux mis à disposition par l'URPMI 90, 124 avenue Jean Jaurès.

**GRAND BELFORT**

Logos of various partner organizations including the French Republic, Grand Belfort, and Urbanis.

VIE DES QUARTIERS

**BELFORT NORD ET JEAN JAURÉS**

## LES AIDES À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Un accompagnement technique et financier est proposé aux habitants des quartiers Belfort Nord et Jean Jaurés pour réaliser les travaux nécessaires dans leurs logements.

**ATTENTION**  
Il est important de vous renseigner avant de démarrer votre projet et de commencer vos travaux.

**DES AIDES CIBLÉES SUR UN PÉRIMÈTRE PRÉCIS**

**LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION**

**INFO\***  
Urbanis, Email : belfort@urbanis.fr  
Permanence tous les jours de 10 h à 13 h et de 14 h à 17 h au 154 avenue Jean Jaurés, dans le local de l'UNPI 90

**À QUI S'ADRESSE CE DISPOSITIF ?**  
Votre logement est ancien ? Vous rencontrez des problèmes d'isolation, de chauffage, d'adaptation de sécurité ? Vous êtes propriétaire occupant de votre logement, propriétaire privé qui loue son logement ou qui souhaite remettre en location un logement vacant ? Vous êtes locataire ? Syndicat de copropriétaires ? Si vous vous retrouvez dans ces questions, alors ce dispositif peut vous aider.

**LOCALÉMENT, QUE VA PERMETTRE L'OPAH-RU SUR LE QUARTIER JEAN JAURÉS ?**  
La ville de Belfort soutenue par l'Anah (Agence Nationale de l'Habitat), et par le Grand Belfort a souhaité mener des actions de réhabilitation du parc privé ancien pour revitaliser son centre-ville et permettre aux propriétaires d'améliorer leurs conditions d'occupation ou celles de leurs locataires de manière qualitative en favorisant un certain type de travaux qui concernent :

- La lutte contre l'habitat indigne et indécent,
- L'amélioration énergétique des logements favorisant la réduction de la consommation énergétique,
- L'accessibilité et l'adaptation des logements des personnes âgées ou en situation de handicap suite à une perte d'autonomie,
- L'amélioration des logements localisés du parc privé à loyers maîtrisés.

Belfort Mag - mars-avril 2018 - n°280

CADRE DE VIE

## ÇA BOUGE DANS LE QUARTIER BELFORT NORD

**DES AIDES POUR RENOVER LES LOGEMENTS**

Le Grand Belfort propose aux propriétaires des quartiers Belfort Nord et Jean Jaurés un accompagnement technique et financier pour réaliser les travaux nécessaires dans leurs logements (économies d'énergie, adaptation du logement, rénovation globale).

**La Ville entend redynamiser l'avenue Jean Jaurés. Un objectif soutenu par de nombreuses actions menées parallèlement au dispositif d'aides à l'amélioration des logements porté par le Grand Belfort.**

La Ville de Belfort se mobilise pour soutenir la redynamisation de ce quartier historique né avec la guerre de 1870. Cette politique ambitieuse de modernisation passe par une concentration conséquente de moyens et de nombreuses actions permettant d'accompagner particuliers et commerçants.

Un moyen de soutenir l'activité commerciale en égayant les vitrines et en mettant en avant les emplacements à vendre ou à louer et qui a permis à ce jour la création de cellules commerciales.

**DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS DE PROXIMITÉ**

De nouveaux équipements ont été créés, dont la nouvelle crèche Belfort Nord qui ouvrira ses portes en septembre (lire ci-contre). Par ailleurs, les activités de la Régie de quartier Dardel-La Méchelle se sont déployées dans le secteur : cinq salariés en insertion, intervention depuis novembre 2017 pour l'entretien et le désherbage de la voirie.

**UN QUARTIER VIVANT**

Le ludique et le culturel ne sont pas en reste. En effet, le quartier s'anime grâce au développement d'événements nouveaux ou décalés qui marquent les saisons : les concerts de Kiosque en fête en juin à la Roseraie, les multiples animations de FestiVie, la brocante de l'avenue Jean Jaurés, le marché d'automne au square de la Roseraie ou encore le Pios girné sur la place du marché des Vosges...

**DES FACÈDES ET VITRINES ATTRACTIVES**

Des aides financières sont proposées aux particuliers pour effectuer les travaux de ravalement des façades et pigions des logements de l'avenue Jean Jaurés. Ces aides sont accordées sous condition de ressources.

Depuis 2015, la Ville mène également une politique d'habillage des vitrines commerciales vacantes de l'avenue Jean Jaurés.

**INFO\***  
Pour tout renseignement sur les aides aux ravalements de façades, contacter le service urbanisme au 03 84 54 24 24. Vous êtes propriétaire d'une cellule commerciale vacante à Belfort ? La Ville peut l'habiller afin de la rendre plus attractive. Contacter la Direction de l'Aménagement et du Développement au 03 84 54 26 76.

**UN NOUVEAU MULTI-ACCUEIL DÈS LA RENTRÉE**

Le multi-accueil Belfort Nord accueillera ses premiers bambins en septembre. Conçu de manière innovante, ce bâtiment de 450 m<sup>2</sup> de plain-pied offrira en un même lieu un multi-accueil de 25 places, un espace dédié aux relais d'assistantes maternelles (RAM), un Lieu d'accueil parent-enfant (LAEF) et une permanence pour différents partenaires. Avec cette nouvelle structure, la Ville étoffe l'offre d'équipements publics de proximité dans le quartier Dardel-La Méchelle (lire en page 11).

**INFO\***  
Les particuliers peuvent prendre contact avec l'opérateur Urbanis : Par téléphone : 06 64 91 60 29 // 03 80 11 17 12. Par courriel : belfort@urbanis.fr. En se rendant sans rendez-vous à la permanence les jours de 10 h à 13 h et de 14 h à 17 h dans les locaux mis à disposition par l'UNPI 90 au 154 avenue Jean Jaurés.

BELFORT MAG | JUILLET-AOÛT 2018 | NUMÉRO 302 | 19

Belfort Mag - juillet-août 2018 - n°282

# 9 Un habitat qualitatif

**Des projets pour l'attractivité de Belfort**

Pour préserver son attractivité et attirer de nouveaux habitants, Belfort doit pouvoir proposer une offre de logements diversifiée répondant à toutes les attentes.

→ Projets de constructions de qualité dans différents quartiers, en cours de réalisation ou d'étude : Clos de la Motte, Château Servin, Le Mont, Maison des Arts et du Travail, Les Jardins du Square, etc.

→ Redéploiement harmonieux de l'habitat social sur l'ensemble de l'agglomération, grâce à la nouvelle politique de la Ville.

→ Renovation de logements anciens en cours.

→ Travaux d'embellissement réalisés dans différents quartiers pour améliorer le cadre de vie.

→ Signature du contrat de ville unique et global, permettant la rénovation des quartiers prioritaires.

→ Offre de logements adaptés à tous les besoins.

→ La Ville de Belfort a ainsi choisi à rager la construction de logements de qualité afin de satisfaire un réel besoin : plusieurs programmes sont en cours. Un nouveau quartier est en train de naître sur le site de l'ancien hôpital qui va transformer notre centre-ville.

→ Voir thématique page 34 « Un habitat qualitatif »

**Des aides pour le logement**

→ Plus d'1,5 million d'euros mobilisés via le Grand Belfort pour contribuer à la réhabilitation de 40 logements privés et 704 logements sociaux, à la construction de 101 logements sociaux et à la démolition de 175 logements sociaux.

→ Dispositif POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des Résidences afin d'éviter la spirale de l'endettement et la dégradation des copropriétés).

→ Dispositif OPAH RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU, 2016 à 2022), dans le quartier de Belfort Nord et le secteur de l'avenue Jean-Jaurés. Aides financières et accompagnement administratif et technique pour les propriétaires et copropriétaires souhaitant rénover leur logement.

**OBJECTIF**

200 logements réhabilités / 145 rénovations de copropriétés

« Redynamiser la ville »

« Nous avons centré ce programme dans ces quartiers car ce n'est pas bon d'avoir des immeubles sans personne, les gens partent ailleurs », glisse Damien Meslot, président du Grand Belfort. Il s'agit ainsi, selon l'Idu, d'éviter les squats.

« Nous essayons de redynamiser la ville », ajoute Damien Meslot.

Julien Bianco, un propriétaire de la rue du Berger, a profité de cette aide pour ses quatre appartements. Trois d'entre eux sont déjà terminés et habités depuis l'été dernier. Coût total : 206 000 euros, avec une aide de 78 800 euros de l'OPAH RU, soit 40 % de la somme totale déduite pour le propriétaire. Les 40 % sont une moyenne, cela peut être plus ou moins en fonction des situations de chacun. « J'ai seulement gardé les murs et les toits, mais tout le reste a été refait, notamment l'isolation », précise-t-il.

Pour pouvoir bénéficier de ce programme, les propriétaires peuvent monter un dossier gratuitement auprès du cabinet Urbanis, l'opérateur en charge de l'accompagnement des particuliers.

Adeline DIVOUX

**4,4**  
Le nombre, en millions d'euros, dont l'OPAH RU bénéficie pour aider les propriétaires.

Belfort Mag - hors série mai 2019

**BELFORT** Habitat

## Les 1<sup>ers</sup> logements bénéficiant de l'OPAH RU sont finis

Un peu plus d'un après le lancement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU) pour les quartiers Belfort Nord et Jean-Jaurés, six logements ont déjà pu en bénéficier. C'est notamment le cas d'un immeuble de la rue Berger.

En 2017, le Grand Belfort a signalé l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH RU). Une aide pour les propriétaires et copropriétaires souhaitant rénover leurs appartements vétustes dans les quartiers Belfort Nord et Jean-Jaurés, d'ici à 2021. En tout, 200 logements et 145 immeubles sont concernés.

Pour l'instant, six logements ont déjà été totalement rénovés grâce aux subventions de l'OPAH RU. À savoir 4,4 millions d'euros, dont 1,4 million financé par le Grand Belfort.

Visite d'un appartement situé 8 rue du Berger dans le cadre du plan OPAH RU, pour la rénovation d'appartements vétustes dans les quartiers Jean Jaurés et Belfort Nord. Photo ER/Adeline DIVOUX

Adeline DIVOUX

Est républicain - 27 avril 2019

Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort.

Perspectives

Une plaquette d'information pour promouvoir les aides en faveur de la lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé pour l'ensemble des communes du Grand Belfort est en cours d'élaboration.

Un article à paraître sur les aides du Grand Belfort dans le magazine intercommunal.

## Orientation n°2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique

### Objectif opérationnel ciblé : Informer la population

#### Action n°2.7 : Créer un lieu d'information unique à destination des habitants



##### Détail de l'action

Le PLH 2016-2021 devra poser les bases et créer les conditions pour la structuration d'un lieu unique d'information dans le domaine de l'habitat.

Préalablement à la mise en œuvre de ce lieu, il conviendra, donc, d'identifier les acteurs apportant de l'information dans le domaine, de faciliter la communication entre ces acteurs, dans la perspective d'éditer, de manière partenariale, un guide habitat.

**Échelle :** Grand Belfort

**Partenaires :** Gaïa énergie, HDL, associations de locataires, UNPI, CTH, ADIL,...

##### Période :

- 2016-2017 : élaboration d'un guide habitat ;
- 2018-2021 : structuration d'un lieu d'accueil et d'information.

##### Indicateurs d'évaluation/Objectifs à atteindre :

- Publication d'un guide de l'habitat en 2016 ;
- Ouverture au public d'un lieu unique dans la durée du PLH.

##### Bilan

Il n'y a pas eu de guide habitat réalisé.

##### Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort DPVCH.

##### Perspectives

Une réflexion est en cours sur la mise en œuvre d'un guichet unique pour l'habitat (benchmark et propositions).

## Orientation n°3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle

### Objectif opérationnel ciblé : Développer une action foncière et lutte contre l'étalement urbain

#### Action n°3.1 : Définir une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération



##### Détail de l'action

Dans la perspective d'accompagner la politique publique en matière d'habitat et pour un développement cohérent et durable de l'agglomération, il est nécessaire de définir clairement une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération. Dans le cadre du précédent PLH, un soutien financier visant l'effort foncier a été mis en œuvre pour accompagner le développement du logement social. Cette aide sera reconduite. Cependant, cette démarche ne peut se limiter à ce seul domaine et devra, également, accompagner globalement les nouvelles orientations de l'agglomération (requalification du parc privé, développement d'un habitat répondant aux besoins des ménages..). Ainsi, il est nécessaire d'initier une réflexion sur les opportunités et les conditions de développement d'une politique foncière à l'échelle de l'agglomération. Cette politique pourra s'articuler autour de trois leviers : l'aide financière, l'apport et le portage foncier. Ces deux derniers aspects relèvent, naturellement, d'une démarche active de réserve foncière qui reste à définir.

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaires :** Communes, EPFL, AUTB.

**Période :** 2017-2018.

##### Bilan

La loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 précise que les PLH doivent intégrer un observatoire du foncier. Ainsi, lors de l'adaptation du PLH au nouveau périmètre, la fiche action n°2.1 a été modifiée pour intégrer le volet foncier à l'observatoire de l'habitat.

##### Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort DPVCH et AUTB.

##### Perspectives

Un travail sera réalisé avec l'AUTB pour connaître le potentiel foncier disponible.

L'édition 2021 de la journée de l'habitat sera consacrée à la thématique du foncier.

## Orientation n°3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle

### Objectif opérationnel ciblé : Développer une action foncière et lutte contre l'étalement urbain

#### Action n°3.2 : Accompagner le développement de programmes de logements privés et sociaux



##### Détail de l'action

Ces aides seront octroyées, dans le cadre d'appels à projets, pour le développement de programme de logements pour :

- Accompagner la production de logements sociaux ciblés sur Grand Belfort hors Belfort (centre bourg, bâtiment ancien à forte valeur patrimoniale) ;
- Aider à l'acquisition foncière ;
- Accompagner la requalification des quartiers anciens dégradés, particulièrement situés à Belfort, notamment secteur Jean Jaurès (ilot dégradé, immeuble ancien à forte valeur patrimoniale, dent creuse, reconversion de friche) ;
- Produire un habitat privé répondant aux besoins et capacité des habitants et favorisant la mixité.

##### Échelle :

- Grand Belfort hors Belfort pour le parc public ;
- Belfort pour le parc privé.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

##### Partenaires :

- Communes, bailleurs sociaux pour le parc public ;
- Ville de Belfort, promoteurs privés pour le parc privé.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** Nombre d'opérations réalisées avec une aide de Grand Belfort.

##### Bilan

Pour accompagner les opérations de production de logements sociaux ou conventionnés, le Grand Belfort peut accompagner les porteurs de projet en fonction de différentes thématiques :

- Opération en centre bourg, bâtiment ancien à forte valeur patrimoniale ;
- Aide à l'acquisition foncière ;
- Produire un habitat privé répondant aux besoins et capacité des habitants favorisant la mixité.

	Programmation 2016	Programmation 2017
Opération	VEFA	Acquisition - amélioration
Commune	Essert	Denney
Adresse	16-18 rue du Général de Gaulle	6-8 rue de la Baroche
Bailleur social	Territoire habitat	Territoire habitat
Nombre de logement	12 (4 PLAÏ et 8 PLUS)	3 (2 PLAÏ et 1 PLUS)
Subvention Grand Belfort	100 000 €	70 000 €

En 2016, Territoire habitat a sollicité l'Agglomération pour bénéficier d'une subvention pour l'opération d'Essert.

Le terrain concerné par cette opération était constitué d'une ferme et de deux dépendances à démolir. Au regard des coûts d'acquisition foncière et de démolition, l'Agglomération a attribué une subvention de 100 000 €. L'aide à l'acquisition foncière pour cette opération va permettre de créer du logement social dans une commune qui sera potentiellement concernée à moyen terme par l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU).

## Bilan

En 2017, Territoire habitat a sollicité le Grand Belfort pour bénéficier d'une subvention pour l'opération de Denney.

Le bâtiment concerné par l'opération d'acquisition-amélioration était un bâtiment localisé en cœur de village. Ainsi, l'Agglomération a attribué une subvention 70 000 €.

L'aide à l'acquisition foncière pour cette opération correspond à une aide à la valorisation du patrimoine villageois et à l'embellissement du centre bourg par une opération d'acquisition-amélioration.

## Moyens mis en oeuvre

Budget engagé : 170 000 €.

## Perspectives

### *L'opération Territoire habitat à Essert*



Photo : AUTB 2019

### *L'opération Territoire habitat à Denney*



Photo : AUTB 2019

## Orientation n°3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle

### Objectif opérationnel ciblé : Développer une action foncière et lutte contre l'étalement urbain

#### Action n°3.3 : Poursuivre le projet urbain et social du quartier des Résidences dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)



##### Détail de l'action

La mise en œuvre du projet urbain et social du quartier des Résidences répondra aux objectifs la politique communautaire en matière d'habitat :

- Faciliter la mixité résidentielle et les parcours résidentiels au sein du quartier des Résidences et à l'échelle de l'agglomération (cibles : primo-accédants, ménages actifs et familles) ;
- Participer au renouvellement de l'offre en logements par :
  - La diffusion du logement social au sein de l'agglomération ;
  - Le maintien d'un parc de logement social de qualité et renouvelé, notamment par les démolitions et les réhabilitations lourdes ;
  - L'introduction d'une diversité des statuts et des formes d'habitat.
- Accompagner la requalification des copropriétés fragiles et en difficulté.

**Échelle** : Quartier des Résidences.

**Partenaires** : ANRU, Conseil régional Bourgogne-Franche-Comté, Préfecture de département, DDT, bailleurs sociaux, CDC, Conseil départemental, promoteurs privés, Action Logement.

**Période** : sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre** : Signature d'une convention de renouvellement urbain avec l'ANRU.

##### Bilan

En 2016 : signature du protocole de préfiguration et lancement des études.

En 2017 : finalisation des études (marché immobilier, commerces et occupation sociale, lancement et finalisation de l'étude urbaine).

En 2018 : passage en comité d'engagement le 19 avril 2018, élaboration des fiches opérations, de la maquette financière et du projet de convention.

Démarrage opérationnel :

- Territoire habitat : travaux préparatoire pour les démolitions ;
- Ville de Belfort : étude de maîtrise d'œuvre pour la Clé des Champs.

##### Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort, DDT 90, Territoire habitat, et partenaires.

##### Perspectives

La signature de la convention en 2019.

La requalification totale du secteur Dorey dans le quartier des Résidences avec :

- 4 tours démolies (3 tours le 20 juin 2019 et 1 tour en 2021) ;
- 69 logements en accession à la propriété ;
- 800 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux ;
- la création d'un bâtiment d'archives départementales, communautaires et municipales.

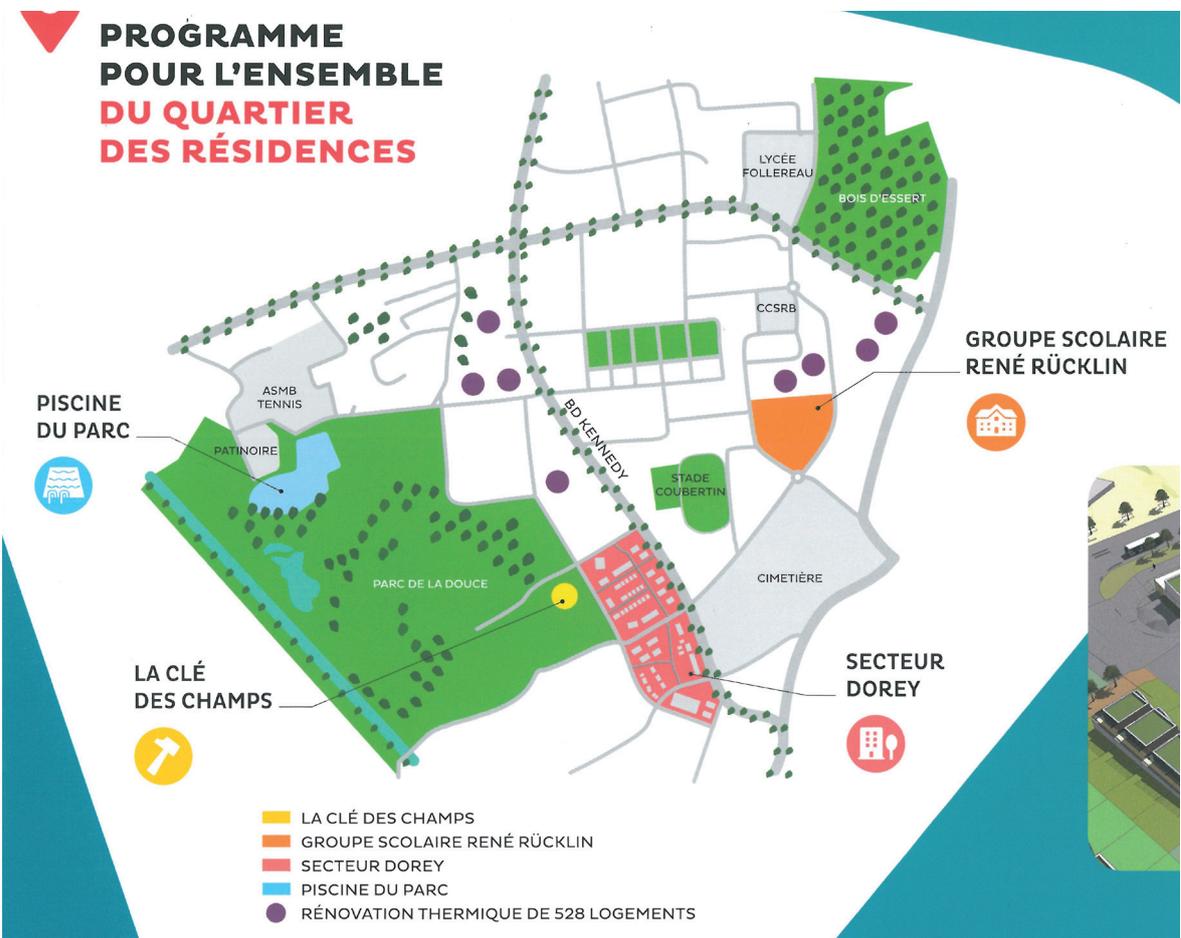
Dans le quartier des Résidences, la rénovation thermique de 528 logements, la restructuration de l'école Rucklin, l'extension de la Clé des Champs, et la construction de la nouvelle piscine du Parc.

La création de 65 logements locatifs sociaux hors site.



Photo : AUTB 2019

La programmation de renouvellement urbain du quartier des Résidences



## Orientation n°3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle

### Objectif opérationnel ciblé : Développer une action foncière et lutte contre l'étalement urbain

#### Action n°3.4 : Poursuivre le renouvellement urbain des autres quartiers politique de la ville (QPV)



##### Détail de l'action

Accompagner les actions inscrites au volet habitat et renouvellement urbain du contrat de ville unique et global 2015-2020 pour les quatre QPV :

- Les Glacis du Château ;
- Dardel-la Méchelle ;
- Bougenel-Mulhouse ;
- Arsot-Ganghoffer.

**Échelle :** Bougenel-Mulhouse, Dardel La Méchelle, Glacis du Château, Arsot Ganhoffer.

**Partenaires :** Villes de Belfort, d'Offemont, de Valdoie et Bavilliers, Bailleurs sociaux, Etat, CDC.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** Nombre d'opérations aidées dans les QPV.

##### Bilan

Territoire habitat a prévu de démolir deux immeubles (52 logements) sis 6 et 12 rue Auguste Renoir à Offemont. Cette opération fait partie intégrante du projet de renouvellement du secteur Ganghoffer et est inscrite dans le Contrat de Ville Unique et Global (CVUG) du Grand Belfort.

Les deux immeubles étant situés dans le quartier politique de la ville Arsot-Ganghoffer, l'opération est soutenue par l'Agglomération.

##### Moyens mis en oeuvre

Budget engagé : 200 000 €.

##### Perspectives

La destruction des deux tours est prévue en septembre 2019.

*Les immeubles, rue Auguste Renoir à Offemont*



Photos : AUTB 2019

## Orientation n°3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle

### Objectif opérationnel ciblé : Produire et territorialiser une offre nouvelle

#### Action n°3.5 : Territorialiser et produire un objectif de 350 logements par an pour répondre aux besoins de l'agglomération



##### Détail de l'action

Dans la perspective d'une croissance démographique de +0,18 %, il est nécessaire de produire 350 logements par an afin de ne pas aggraver la situation du marché de l'habitat (zone détendue). Le suivi de cette production devra être intégré à l'observatoire.

La production neuve devra se répartir de la manière suivante :

- 28 % de logement social (dont 20 % de PLAI, 50 % de PLUS, 5 % de PLS et 25 % de conventionnés Anah) ;
- 72 % de logement privé (accession, locatif libre).

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

- Belfort : 150 logements par an (43 %) ;
- 1<sup>ère</sup> couronne : 80 logements par an (23 %) :
  - Bavilliers : 15 logements par an (4.5 %),
  - Cravanche : 7 logements par an (2 %),
  - Danjoutin : 14 logements par an (4 %),
  - Essert : 11 logements par an (3 %),
  - Offemont : 12 logements par an (3.5 %),
  - Valdoie : 21 logements par an (6 %).
- Pôles intermédiaires et micro-pôles : 53 logements par an (15 %) ;
- Communes péri-urbaines Nord : 21 logements par an (6 %) ;
- Communes péri-urbaines Sud : 25 logements par an (7 %) ;
- Communes péri-urbaines Est : 21 logements par an (6 %).

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaires :** Communes, promoteurs, bailleurs sociaux.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** Construction de 350 logements par an.

##### Bilan

Cette action est analysée dans la partie 3 « Retour sur les objectifs de production de logements du PLH » page 19.

*Les objectifs de production<sup>1</sup> de logements du PLH et la réalisation 2016-2018*

	Objectif du PLH	Réalisation (2016-2018)	Taux de réalisation : rapport entre réalisation et objectif	Nombre de logements engagés ou en projet à l'horizon 2021 (2019-2021)
Construction de logements	350	233	66 %	260
<i>Dont logement social</i>	98	31	32 %	70

Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del, AUTB -Activité immobilière et foncière

## Bilan

### La production de logements par secteurs, le taux d'avancement et les projets à l'horizon 2021

	Objectif annuel du PLH		Réalisation annuelle 2016-2018		Taux de réalisation : rapport entre réalisation et objectif
	Nombre	Part	Nombre	Part	
Belfort	150	43%	65	27,9%	<b>43%</b>
1 <sup>ère</sup> couronne	80	23%	56	24,2%	<b>70%</b>
<i>Bavilliers</i>	15	4,5%	21	9,2%	<b>142%</b>
<i>Cravanche</i>	7	2%	0,3	0,1%	<b>5%</b>
<i>Danjoutin</i>	14	4%	1	0,3%	<b>5%</b>
<i>Essert</i>	11	3%	11	4,7%	<b>100%</b>
<i>Offemont</i>	12	3,5%	19	8,2%	<b>158%</b>
<i>Valdoie</i>	21	6%	4	1,7%	<b>19%</b>
Pôles intermédiaires et micro-pôles	53	15%	33	14,2%	<b>62%</b>
Communes périurbaines Nord	21	6%	24	10,3%	<b>114%</b>
Communes périurbaines Sud	25	7%	38	16,2%	<b>151%</b>
Communes périurbaines Est	21	6%	17	7,2%	<b>79%</b>
<b>Grand Belfort</b>	<b>350</b>	<b>100%</b>	<b>233</b>	<b>100,0%</b>	<b>66%</b>

Source : MEEM/CGDD/SOeS/DREAL, Sit@del

## Moyens mis en oeuvre

Promoteurs, bailleurs sociaux, investisseurs, et collectivités territoriales.

## Perspectives

À court et moyen termes (2019-2021), plusieurs opérations sont en cours de réalisation ou engagées. Au total, 779 logements livrables sont recensés (source : AUTB) dont la moitié à Belfort. Cela représente une moyenne annuelle d'environ 260 logements issus d'opérations d'habitat (de 3 logements ou plus) recensées pour la période 2019-2021.

Il y a également la production de logements en diffus, surtout en périurbain. Au cours des 10 dernières années, une trentaine de maisons individuelles ont été annuellement construites en diffus (pas dans les lotissements de 3 lots ou plus).

Au total, on s'approche d'une production annuelle moyenne pour la période 2019-2021, de 290 logements.

## Orientation n°3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle

### Objectif opérationnel ciblé : Co-construire une politique de peuplement équilibrée dans le cadre des attributions des logements sociaux

**Action n°3.6 : Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (article L 441-2-8 du CCH)**



#### Détail de l'action

Ce plan partenarial vise à améliorer l'information des demandeurs de logements sociaux et à la transparence dans les procédures d'attribution, notamment avec :

- La création d'un lieu unique d'accueil des demandeurs ,
- La publication d'une plaquette relative à la demande de logement social (organismes, localisation du patrimoine, procédure et délais d'attribution).

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaires :** Bailleurs sociaux, Communes, Action Logement, Conseil départemental.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateurs d'évaluation/Objectifs à atteindre :** Approbation du plan en 2016.

#### Bilan

La loi ALUR prévoit que tout Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) doté d'un Programme local de l'habitat (PLH) exécutoire doit élaborer un Plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (PPGDLSID). En l'absence d'un tel plan sur un territoire, le préfet de département peut se charger de son élaboration.

Le territoire est spécifique en raison de sa petite taille et la demande de logement social et d'information des demandeurs se fait donc à partir du dispositif national, le système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social.

#### Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort DPVCH, DDT 90, et bailleurs sociaux.

#### Perspectives

En 2020 : élaboration d'un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de logement social et d'Information de Demandeurs (PPGDID) bien que l'enjeu de l'accès au logement social soit faible dans l'agglomération.

## Orientation n°3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle

### Objectif opérationnel ciblé : Co-construire une politique de peuplement équilibrée dans le cadre des attributions des logements sociaux

#### Action n°3.7 : Permettre de maintenir une diversité dans l'occupation sociale de certains quartiers



##### Détail de l'action

Cette action s'appuie sur deux leviers :

L'élaboration partenariale et la mise en œuvre d'une charte de mixité dans le cadre du CVUG 2015-2020 qui s'appuiera sur une commission organisée sur le modèle de la commission relogement dans le cadre du PLRU pour partager les orientations de la politique de peuplement.

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaires :** Bailleurs sociaux, Communes, Etat, CD90.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/ Objectif à atteindre :** Signature d'une charte.

L'octroi d'accord de dérogation à l'application du supplément de loyer de solidarité - SLS<sup>1</sup> et des plafonds de ressources<sup>2</sup> dans les quartiers «politique de la ville» et autres quartiers justifiant cette intervention.

La nouvelle convention de délégation des aides à la pierre qui sera élaborée pour la période 2019-2024 définira à nouveau les dérogations pour les plafonds de ressources.

Au regard du nouveau découpage politique de la ville et des dispositifs mis en œuvre (OPAH RU des quartiers Belfort Nord et Jean Jaurès et NPNRU des Résidences), les secteurs d'application pour le SLS seront redéfinis.

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaires :** Bailleurs sociaux, Etat.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** Nombre d'adresses ayant plus de 65 % de ménages bénéficiaires de l'APL.

<sup>1</sup> délibération du 10 février 2011

<sup>2</sup> délibération du 11 octobre 2012 modifiant la convention de délégation de compétence signée le 12 septembre 2011

##### Bilan

La politique d'attribution des logements sociaux a été modifiée par des réformes successives prescrivant aux EPCI l'élaboration d'une convention intercommunale d'attributions (CIA).

La Communauté de l'Agglomération Belfortaine a réuni la conférence intercommunale du logement le 12 mai 2016. A cette occasion, la convention d'équilibre territoriale et la convention cadre sur les orientations d'attribution ont été présentées et validées par les membres présents de la CIL. Ces conventions ont été signées le 24 octobre 2016.

Le projet de CIA du Grand Belfort a été intégré à la convention pluriannuelle ANRU.

##### Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort DPVCH, DDT 90, et bailleurs sociaux.

##### Perspectives

En 2019, les conventions de 2016 ont été actualisées par la CIL du Grand Belfort pour prendre en compte les obligations des lois Égalité et Citoyenneté et ELAN. Le projet de CIA sera validé par la CIL du Grand Belfort.

Dans le cadre de la nouvelle convention de délégation des aides à la pierre 2019-2024, un travail partenarial va être mené avec l'État et les bailleurs sociaux pour définir les critères de dérogation aux plafonds de ressources et au supplément de loyer de solidarité (SLS).

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

### Objectif opérationnel ciblé : Requalifier le parc privé

#### Action n°4.1 : Mettre en oeuvre un dispositif préventif à l'égard des copropriétés fragiles



##### Détail de l'action

Le dispositif préventif en faveur des copropriétés interviendra à 3 niveaux :

- l'observation (développement d'un outil de veille),
- l'information et le conseil auprès des copropriétaires ou futurs copropriétaires,
- l'étude-action (connaissance approfondie sur des copropriétés ciblées qui nécessiterait à terme une action plus incitative),

... et à 2 échelles :

- la ville-centre,
- le quartier : un quartier PRU (le quartier des Résidences en lien avec le projet urbain et social) et un quartier ancien (le quartier Jean Jaurès).

La Convention concernant le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés (POPAC) permettra de démarrer les actions préventives.

**Échelle :** Grand Belfort

**Partenaires :** Syndics, Anah, AUTB, Conseil départemental.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** Outil de veille opérationnel en 2016.

##### Bilan

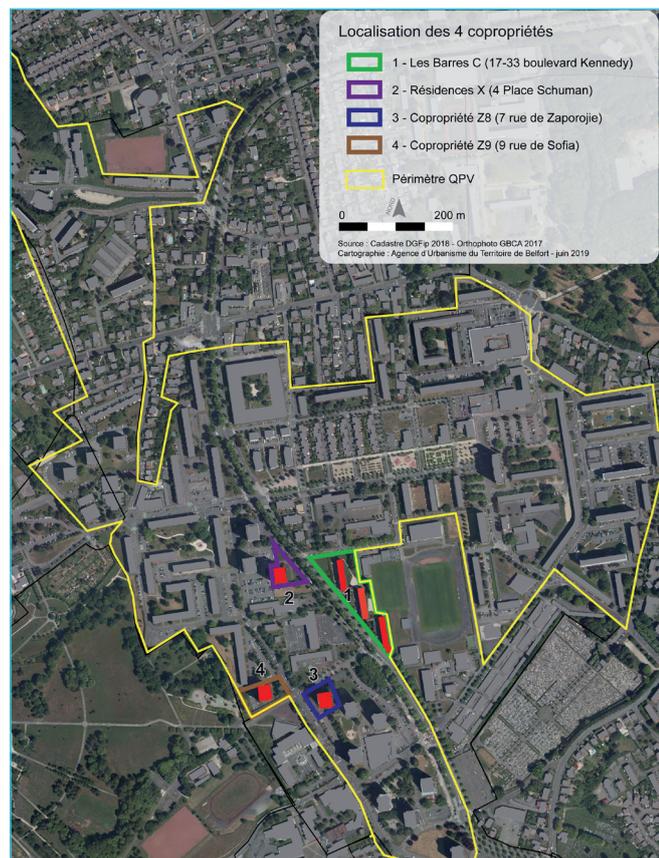
En 2016, lancement du dispositif pour 4 copropriétés :

- Les Barres C - 17-33 boulevard Kennedy ;
- Résidences X - 4 Place Schuman ;
- Copropriété Z8 - 7 rue de Zaporojie ;
- Copropriété Z9 - 9 rue de Sofia.

Une mission confiée au groupement SOLIHA et ADIL avec une réunion de lancement avec les comités syndicaux des copropriétés le 22 novembre 2016.

La mise en œuvre opérationnelle du POPAC a débuté en 2017. La première année a permis de déployer des actions spécifiques et diversifiées. Elle a également permis de mettre en avant les copropriétés ayant le plus de difficultés et nécessitant un suivi renforcé, c'était notamment le cas des Barres C. En 2018, Soliha et l'Adil ont pu renforcer leur intervention sur cette copropriété en accompagnant le conseil syndical à se structurer.

##### Les 4 copropriétés concernées



## Bilan

La mise en œuvre opérationnelle du POPAC s'est poursuivie en 2018 avec le déploiement d'actions spécifiques et diversifiées pour les 4 copropriétés concernées :

Actions	Détails	Copropriétés concernées
Information du grand public	Permanences préalables aux Assemblées générales ; Sensibilisation des copropriétaires.	Barres C Résidences X Copropriété Z8 Copropriété Z9
Préparation et participation aux Assemblées générales	Appui au conseil syndical sur la lecture des documents, sur les points importants à mentionner à l'ordre du jour, etc. Présence aux Assemblée générale	Barres C Copropriété Z8 Copropriété Z9
Amélioration des connaissances : sessions spécifiques	Formation sur le fonctionnement de la copropriété ; Formation comptabilité	Barres C Résidences X Copropriété Z8 Copropriété Z9
Appui spécifique aux conseils syndicaux	Rencontre des conseils syndicaux ; Réunions de travail.	Barres C Copropriété Z8 Copropriété Z9
Diagnostic multicritères	Plusieurs aspects analysés : fonctionnement des instances, état du bâti, profil socio-économique des ménages.	Barres C
Accompagnement social (informer les ménages sur le fonctionnement de la copropriété et accompagner ceux en difficulté)	Entretien individuel ; Suivi des ménages impliqués.	Barres C Résidence X

## Moyens mis en oeuvre

Budget engagé : 46 140,65 €.

## Perspectives

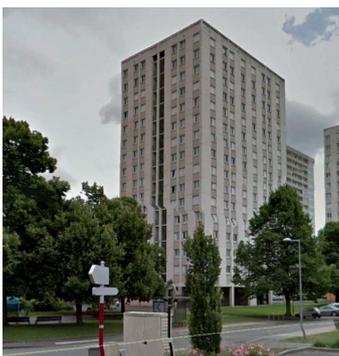
Pour 2019, l'action autour de la copropriété Les Barres C doit être maintenue pour que le conseil syndical puisse disposer des outils nécessaires pour redresser la situation et d'envisager la réalisation de travaux d'envergure. Le travail partenarial avec les conseils syndicaux, acteurs majeurs du bon fonctionnement des copropriétés, doit continuer et être renforcé.

Une prorogation à titre exceptionnel sera demandée auprès de l'Anah pour 2020.

La dernière année du POPAC devra également porter sur plusieurs réflexions :

- Quel accompagnement aux travaux pour la copropriété « Les Barres C » ?
- Quelles actions, si le Grand Belfort s'engage dans un nouveau POPAC ?

## Barres C, Résidences X et Copropriétés Z8



Photos : AUTB 2019

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

### Objectif opérationnel ciblé : Requalifier le parc privé

#### Action n°4.2 : Mettre en place des dispositifs plus incitatif, voire curatif



##### Détail de l'action

Ces dispositifs seront mis en œuvre en fonction des résultats des études-actions développées dans le cadre du POPAC et des résultats de l'outil de veille.

**Échelle** : Belfort

**Partenaires** : Anah, à définir.

**Période** : 2018-2021.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre** : à définir lors de la mise en place des dispositifs.

##### Bilan

À mi-parcours du PLH, il n'y a pas de besoin identifié. Cela pourra évoluer en fonction du bilan du POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés).

##### Moyens mis en oeuvre

##### Perspectives

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

### Objectif opérationnel ciblé : Requalifier le parc privé

#### Action n°4.3 : Améliorer la performance énergétique du parc privé dans le but de diminuer la précarité énergétique



##### Détail de l'action

Dans la continuité du précédent PLH, l'aide pour améliorer la performance thermique des bâtiments à destination des ménages les plus modestes sera poursuivie dans le cadre du programme Habiter Mieux et améliorée en intégrant une mission d'accompagnement social et technique après travaux.

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaires :** Anah, Conseil départemental, Gaïa énergie.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH (dans le cadre d'un dispositif public, type PIG).

**Indicateurs d'évaluation/Objectifs à atteindre :** Nombre de logements réhabilités dans le cadre du programme Habiter Mieux.

##### Bilan

Les dossiers Anah bénéficiant d'une subvention de l'agglomération. Au total, 83 logements ont été réhabilités dans le cadre du programme Habiter Mieux.

		PO Habiter Mieux	PO lutte contre l'habitat indigne	PO autonomie
2016*	Nombre de dossiers	17	0	5
	Subventions	19 000 €		3 592 €
2017	Nombre de dossiers	36	1	22
	Subventions	32 547 €		12 789 €
2018	Nombre de dossiers	30	1	22
	Subventions	34 272 €		14 538 €

\*L'OPAH de la CAB s'étant terminée en septembre 2016, les dossiers comptabilisés dans le tableau correspondent uniquement aux dossiers diffus réalisés après la fin de l'OPAH. En 2016, dans le cadre de l'OPAH, 67 logements ont bénéficié d'aides.

Pour l'ingénierie, Soliha a été mobilisé dans le cadre d'une convention d'objectifs et de moyens (octobre 2016 à octobre 2018) pour l'accompagnement à titre gratuit des particuliers réalisant un dossier éligible à l'Anah.

La convention d'objectifs et de moyens avec Soliha n'a pas été reconduite sur la période 2018-2019. Le Grand Belfort a décidé de financer au dossier le reste à charge des propriétaires occupants pour les frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO). 8 primes AMO ont attribuées en 2018.

##### Moyens mis en oeuvre

budget engagé (subventions travaux et ingénierie) : 143 200 €.

##### Perspectives

Le Grand Belfort financera le reste à charge des propriétaires occupants pour l'AMO dans le cadre d'un dossier Anah (délibération prise lors du conseil communautaire du 6 décembre 2018).

L'action se poursuit sur la période 2019-2021 avec le volonté de davantage communiquer sur les aides mobilisables pour améliorer la performance énergétique.

En 2017, l'Anah a intégré une nouvelle cible d'intervention avec le programme Habiter Mieux copropriété. Il s'agit d'une aide collective pour financer les travaux énergétique de copropriétés dites fragiles. Cette aide n'existait pas lors de l'élaboration du 3<sup>ème</sup> PLH et n'a donc pas pu être prise en compte dans les modalités d'aides du Grand Belfort. Plusieurs copropriétés de l'agglomération sont actuellement accompagnées et souhaitent réaliser des travaux énergétiques à l'échelle de l'immeuble. Ainsi, le Grand Belfort va être amené à se questionner sur les possibilités d'accompagner (aides aux travaux et/ou ingénierie) pour des copropriétés souhaitant émerger au dispositif Habiter Mieux copropriété.

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

### Objectif opérationnel ciblé : Requalifier le parc privé

#### Action n°4.4 : Agir pour faire reculer la vacance des logements privés



##### Détail de l'action

Cette action à destination de la résorption de la vacance se met en œuvre en deux temps :

- Mettre en œuvre une étude ciblée pour identifier le nombre de logements vacants et les raisons de cette vacance afin d'adapter au mieux les mesures favorisant la sortie de la vacance ;
- Mettre en place des actions spécifiques :
  - Prime de sortie de vacance en complément des aides pour la requalification de l'habitat,
  - Mise en œuvre d'un dispositif public de mobilisation des propriétaires bailleurs sur les travaux de remise à niveau et/ou d'entretien à réaliser pour répondre à la demande locative.

**Échelle :** Belfort.

**Partenaires :** DGFIP, AUTB, prestataire externe.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** Taux de vacance dans le parc privé.

##### Bilan

Une action développée dans le cadre de l'OPAH RU avec le versement d'une prime pour les logements vacants depuis plus de deux ans : 2 000 € par logement.

Entre 2016 et 2018, aucune prime n'a été versée.

##### Moyens mis en œuvre

Grand Belfort DPVCH, et le bureau d'études Urbanis.

##### Perspectives

L'action développée dans le cadre de l'OPAH RU est poursuivie.

Une communication de cette aide sera réalisée auprès des nouveaux acquéreurs.

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

### Objectif opérationnel ciblé : Requalifier le parc privé

**Action n°4.5 : Mettre en œuvre un dispositif (OPAH, OPAH RU, ORI) de requalification et d'adaptation du parc le plus ancien et vacant dans le quartier Belfort Nord-Jean Jaurès**



#### Détail de l'action

- Études de définition du plan d'action et du secteur d'intervention (quartier Jean Jaurès) ;
- Mise en œuvre d'un ou de plusieurs dispositifs adaptés.

L'intervention sur l'habitat est une des composantes de l'attractivité du secteur, en complément des dynamiques commerciales et de qualité des espaces publics.

**Échelle :** Quartier Jean Jaurès (Belfort).

**Partenaires :** Anah.

La convention du dispositif OPAH RU a été signée le 15 décembre 2017 pour une durée de 5 ans par 8 partenaires : l'État, l'Agence nationale de l'habitat, la Ville de Belfort, le Conseil départemental du Territoire de Belfort, Action Logement Services, Procvivis, la Caisse des dépôts et le Crédit Mutuel des Vosges de Belfort.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH (Étude pré-opérationnelle : 2015-2016).

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** lancement du dispositif en 2016.

#### Bilan

La requalification de l'habitat privé des quartiers Belfort Nord et Jean Jaurès est un axe majeur du programme local de l'habitat 2016-2021 du Grand Belfort. En novembre 2015, l'agglomération lance une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'un dispositif de requalification de l'habitat privé sur ces deux quartiers faubouriens (financée sur le budget du 2<sup>ème</sup> Programme local de l'habitat).

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence que ces quartiers présentent des secteurs urbains fragiles marqués par des problématiques habitat et urbaine spécifiques. Il a ainsi été décidé de mettre en œuvre une OPAH RU, pour une durée de 5 ans, permettant de renforcer l'attractivité et améliorer le cadre de vie des quartiers Belfort Nord et Jean Jaurès.

Les enjeux de l'OPAH RU sont :

- D'accompagner la revitalisation de ce secteur ;
- De soutenir la requalification et l'adaptation de l'habitat privé aux normes actuelles de confort afin de proposer une offre de logements diversifiée et de qualité ;
- De rechercher un équilibre entre le locatif et l'accession à la propriété ;
- D'améliorer les conditions d'habitat des résidents.

En 2017, plusieurs étapes importantes ont eu lieu pour la mise en œuvre de ce dispositif :

- L'élaboration de la convention de partenariat fixant : les enjeux et objectifs quantitatifs à atteindre, le périmètre et les moyens d'intervention, le budget alloué à ce dispositif, les engagements des différents partenaires. Cette convention a été signée le 15 décembre 2017 pour une durée de 5 ans ;
- Le bureau d'études Urbanis a été retenu pour le suivi animation du dispositif. Il aura en charge l'accompagnement, des propriétaires occupants ou bailleurs souhaitant s'engager dans des travaux, mais également un rôle de conseil et d'accompagnement auprès de la collectivité dans la mise en œuvre du dispositif ;
- La création d'un règlement des aides spécifique à l'OPAH RU : pour cadrer l'intervention financière du Grand Belfort auprès des particuliers souhaitant réaliser des travaux, un règlement spécifique a été créé.

## Bilan

En 2018, plusieurs étapes importantes ont eu lieu pour la mise en œuvre de ce dispositif :

- Communication autour du dispositif (élaboration d'une identité visuelle, déclinaison sur les supports de communication, articles dans le Belfort Mag, conférence de presse de lancement le 26 avril 2018, présentation dans les conseils de quartier, diffusion d'un courrier à destination de l'ensemble des propriétaires du secteur) ;
- Mise en place des permanences (1 journée par semaine) : 25 permanences organisées, 144 personnes rencontrées ;
- Accompagnement des propriétaires et copropriétaires dans la réalisation de leurs projets de travaux ;
- Création d'une instance de suivi pour les dossiers relevant de l'habitat indigne avec les comités de lutte contre l'habitat indigne (CLI) : 3 commissions organisées en 2018 ;
- Travail de terrain pour identifier les immeubles dégradés qui feront l'objet d'une stratégie d'opération dans le cadre du renouvellement urbain ;
- Identification des copropriétés fragiles de petite taille pouvant faire l'objet d'un accompagnement dans la gestion.

4 dossiers ont été agréés pour des travaux en 2018 :

- 1 dossier PB agréé pour la rénovation de 3 logements ;
- 2 dossiers PO Habiter Mieux ;
- 1 dossier PO autonomie.

## Moyens mis en œuvre

Budget engagé (subventions travaux et ingénierie) : 783 612 €.

## Perspectives

La montée en charge des dossiers déposés dans le cadre du volet incitatif.

La mise en œuvre du volet renouvellement urbain du dispositif.

### Un dossier de propriétaire bailleur à Belfort



Rue du Berger à BELFORT  
Dossier propriétaire bailleur



#### Données immobilières et locatives

Type de propriété	Monopropriété R+2
Année de construction	1900
Nombre de logements financés	3
Descriptif	Type 3 de 50m <sup>2</sup> à 60 m <sup>2</sup>
Loyer moyen appliqué après travaux	440 € HC/mois

#### Projet de travaux financé

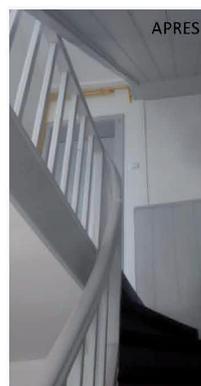
Rénovation complète d'un immeuble de 3 logements vacants et dégradés et rénovation des parties communes.

Gain énergétique moyen 74 %

Classe énergétique après travaux 2 logements en Classe C  
1 logement en classe D

#### Bilan financier prévisionnel du projet

Montant travaux TTC	206 000 €
Subvention travaux ANAH	60 300 €
Prime « Habiter Mieux » ANAH	4 500 €
Subvention « travaux » Grand Belfort	10 000 €
Prime vacance Grand Belfort	4 000 €
Total aides financières	78 800 €
Reste à charge	127 200 €
Taux de financement réel	38 %



## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

**Objectif opérationnel ciblé : Proposer un habitat en adéquation avec les capacités financières des ménages**

### Action n°4.6 : Favoriser l'accèsion à la propriété des familles et primo-accédants



#### Détail de l'action

Cette aide cible :

L'accèsion des primo-accédants dans l'ancien (Pass-accession) pour acquérir un logement qui nécessiterait des travaux de rénovation lourd, notamment énergétique (aides adossées aux aides de l'Anah).

**Échelle :** Belfort.

**Partenaires :** Anah.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/ Objectif à atteindre :** Nombre d'accédants aidés par an.

L'accèsion à la propriété dans les QPV pour accompagner les primo-accédants à acquérir un logement neuf situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

**Échelle :** QPV.

**Partenaires :** Promoteurs.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/ Objectif à atteindre :** Nombre d'accédants aidés par an.

L'accèsion à la propriété par la vente HLM pour accompagner les locataires du parc public à acquérir un logement auprès des organismes dans le cadre de la vente HLM.

**Échelle :** Belfort.

**Partenaires :** bailleurs sociaux.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/ Objectif à atteindre :** Nombre d'accédants aidés par an.

#### Bilan

Le Grand Belfort soutient l'accèsion à la propriété par une aide de 4 000 € aux ménages primo-accédants (sous condition de ressources) dans un programme neuf d'un quartier politique de la ville. Le Grand Belfort favorise ainsi la diversification et le renouvellement de l'habitat dans ces quartiers.

En 2018, cette action a concerné les 6 ménages accédant à la propriété dans les 6 pavillons construits par Néolia à la rue Haxo dans le quartier des Glacis du Château (sur un terrain cédé gratuitement par la Ville de Belfort). Ce sont ainsi 24 000 € d'aides du Programme local de l'habitat qui ont été ciblé sur cette action.

#### Moyens mis en oeuvre

Budget engagé : 24 000 €.

#### Perspectives

Suite aux démolitions, la diversification sur site (accèsion à la propriété, TVA réduite) prévue dans le cadre du NPNRU, 26 ménages sont à accompagner (10 000 € ANRU par ménages).

Dans le périmètre de l'OPAH-RU, une prime de 4 000€ par logement pourra être versée pour favoriser l'accèsion à la propriété dans l'ancien avec travaux.

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

**Objectif opérationnel ciblé : Proposer un habitat en adéquation avec les capacités financières des ménages**

### Action n°4.7 : Rééquilibrer la production de logement social sur l'agglomération



#### Détail de l'action

Cette action a pour objectif d'accompagner la production de logements sociaux dans les communes souhaitant développer le secteur résidentiel locatif social, en abondant les aides à la pierre.

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaires :** Bailleurs sociaux, Communes, Etat, CDC.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateurs d'évaluation/Objectifs à atteindre :**

Taux de logements sociaux dans le Grand Belfort ;

Taux de logements sociaux à Belfort.

#### Bilan

10 opérations et 75 logements dont 47 PLUS et 28 PLAI\*

	Bailleur	Opération	Commune	Logements	PLUS	PLAI	Subvention Grand Belfort
2016	Territoire habitat	Construction neuve	Bourogne	11 pavillons seniors	6	5	10 000 €
		VEFA	Moval	12 logements	8	4	72 000 €
		Acquisition - amélioration	Chatenois Les Forges	3 logements	2	1	2 000 €
		VEFA	Essert	12 logements	8	4	12 000 €
2017	Territoire habitat	Construction neuve	Vezelois	4 logements	3	1	1 000 €
		Construction neuve	Chatenois Les Forges	8 logements	5	3	6 000 €
		Acquisition - amélioration	Denney	3 logements	1	2	4 000 €
	Néolia	Construction neuve	Moval	6 pavillons	4	2	4 000 €
2018	Territoire habitat	VEFA	Argiesans	8 pavillons	5	3	6 000 €
		VEFA	Chatenois Les Forges	8 logements	5	3	6 000 €
<b>Total</b>				<b>75 logements</b>	<b>47</b>	<b>28</b>	<b>123 000 €</b>

\*PLUS = prêt locatif à usage social

PLAI = prêt locatif aidé d'intégration

## Moyens mis en oeuvre

Budget engagé : 123 000 €.

## Perspectives

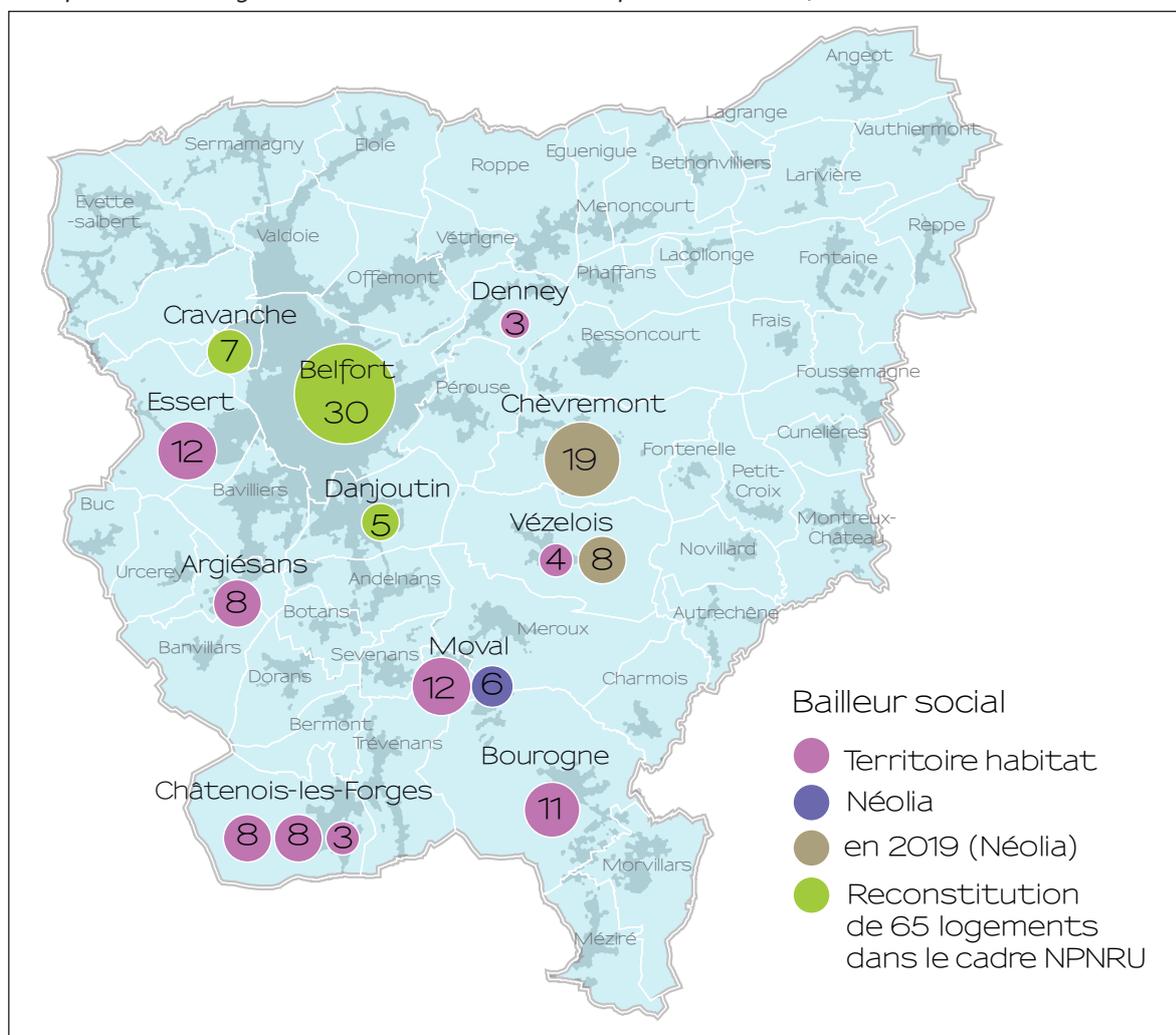
Deux opérations de Néolia sont prévues en 2019 permettant la création de 27 logements sociaux prévus (19 PLUS et 8 PLAI) :

- Construction neuve à Chèvremont du programme Villa Génération (19 logements dont 13 PLUS et 6 PLAI) ;
- Construction neuve à Vézelois (8 logements dont 6 PLUS et 2 PLAI).

Il y a aussi la reconstitution de l'offre en logements dans le cadre du NPNRU qui atteint 65 logements (39 PLAI et 26 PLUS). Des opérations sont d'ores et déjà identifiées :

- Belfort - Parc à Ballons : 30 logements (9 PLAI et 21 PLUS) ;
- Danjoutin : 5 logements (3 PLAI et 2 PLUS) ;
- Cravanche : 7 logements (4 PLAI et 3 PLUS) ;
- et 23 PLAI sont à identifier.

### Les opérations de logements sociaux subventionnées par le Grand Belfort



Cartographie : AUTB 2019

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

**Objectif opérationnel ciblé : Proposer un habitat en adéquation avec les capacités financières des ménages**

**Action n°4.8 : Accompagner le développement d'offres de niches (habitat sénior, accession)**



### Détail de l'action

L'objectif sera, dans un premier temps de mener une étude de positionnement de produits immobiliers afin d'identifier précisément les segments porteurs sur lesquels positionner les projets et les conditions de réalisation. Dans un second temps, des dispositifs adaptés pourront être mis en œuvre.

**Échelle :** Belfort.

**Partenaires :** Prestataire externe.

**Période :** 2015-2016.

**Indicateurs d'évaluation/Objectifs à atteindre :** Rendu de l'étude.

### Bilan

Il n'y a pas eu d'étude réalisée.

Par contre, l'offre en logements à destination des séniors se développe. Elle est très variable : du logement classique adapté aux personnes âgées jusqu'à la résidence services avec du personnel accompagnant. Les initiatives sont autant publiques (Communes, bailleurs sociaux), que privées (promoteurs).

Plusieurs opérations à destination des séniors ont vu le jour :

- La résidence privée « Les Bons Enfants » à Belfort ;
- Les pavillons séniors de Territoire habitat (opération publique) à Bourogne.

D'autres opérations autres sont en projet

- La résidence séniors publique « Villa Génération » de Néolia en projet à Chèvremont ;
- La résidence services privée « Ages et Vies » en projet à Montreux-Château, etc.

### Moyens mis en oeuvre

### Perspectives

*Les pavillons séniors de Territoire habitat à Bourogne*



Photos : AUTB 2019

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

### Objectif opérationnel ciblé : Maintenir un parc social de qualité et attractif

#### Action n°4.9 : Favoriser la réhabilitation thermique le parc social



##### Détail de l'action

Reconduire l'aide aux opérations de réhabilitation énergétique éligibles à l'Eco-Prêt des organismes HLM, en priorité sur les quartiers QPV.

Échelle : Grand Belfort.

Partenaires : Bailleurs sociaux, CDC.

Période : sur l'ensemble de la durée du PLH.

Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre : Nombre de logements réhabilités avec une aide du PLH.

##### Bilan

L'action est recentrée sur l'aide à la réhabilitation thermique des immeubles situés dans les nouveaux quartiers QPV et inscrit dans le CVUG et quartier similaire (Pépinière et Bosmont Danjoutin).

L'aide est de 1 000€ par logement, plafonnée à 90 000€ par immeuble.

	Bailleur	Réhabilitation	Commune	Logements	Subvention Grand Belfort
2016	Territoire habitat	7 rue de Giromagny	Belfort	60	60 000 €
		2-16 rue du Stand et 13-15 rue du Bosmont	Danjoutin	92	92 000 €
	Néolia	31-33 rue du Barcot	Belfort	24	24 000 €
		20-22 rue du Vieil Armand	Belfort	16	16 000 €
2017	Territoire habitat	2-4-8 rue Auguste Renoir	Offemont	76	76 000 €
	Néolia	8 au 20 rue Einstein	Belfort	72	18 000 €
		159 avenue Jean Jaurès	Belfort	36	36 000 €
<b>Total</b>				<b>376 logements</b>	<b>320 000 €</b>

376 logements ont été réhabilités avec une aide du PLH.

##### Moyens mis en oeuvre

Budget engagé : 320 000 €.

Grand Belfort DPVCH et les bailleurs sociaux.

##### Perspectives

Une réflexion du Grand Belfort est en cours pour abonder cette enveloppe par redéploiement.

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

### Objectif opérationnel ciblé : Maintenir un parc social de qualité et attractif

#### Action n°4.10 : Garantir les emprunts des bailleurs sociaux



##### Détail de l'action

Garantir 50 % du montant des emprunts des bailleurs sociaux (50 % garantis par le Conseil départemental) pour financer les opérations de construction neuve, acquisition-amélioration, réhabilitation.

En contrepartie, la réservation de 10 % des logements du programme pendant la durée du prêt.

**Échelle :** Grand Belfort.

**Partenaires :** Bailleurs sociaux, Conseil départemental, CDC.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre :** Montant garanti par an.

##### Bilan

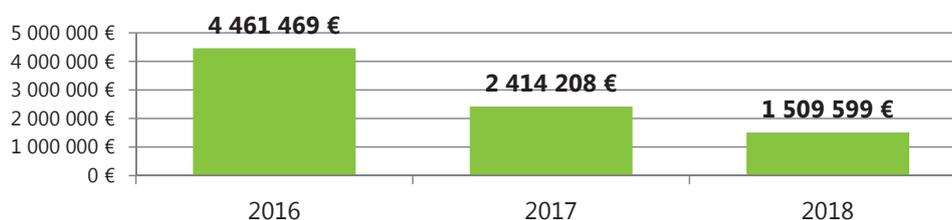
Les bailleurs sociaux financent leurs opérations de construction neuve, acquisition-amélioration et réhabilitation par des subventions, des fonds propres et des emprunts auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

Pour accorder ses prêts, la Caisse des dépôts et consignations exige des bailleurs qu'ils fassent garantir leurs emprunts par des collectivités locales, ou à défaut par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). La garantie par la CGLLS étant payante, la garantie par les collectivités constitue une aide indirecte au financement des opérations de logement social.

Dans le Grand Belfort, il est convenu que les emprunts des bailleurs sociaux soient garantis à 50 % par le Conseil départemental du Territoire de Belfort et à 50 % par le Grand Belfort. En contrepartie, ces derniers peuvent bénéficier d'une réservation sur 20 % des logements, soit 10 % pour le Conseil départemental et 10 % pour l'Agglomération.

Ces garanties ont permis la construction de 69 logements sociaux et la réhabilitation de 564 logements sociaux.

En contrepartie de ces garanties, le Grand Belfort dispose de logements réservés au sein de ces programmes, le nombre de logements correspond environ à 10 % de l'opération.



8 385 275 euros d'emprunts garantis par l'agglomération, soit 2 795 092 euros par an.

##### Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort service Finances - DPVCH.

##### Perspectives

Le dispositif se poursuit sur la période 2019-2021.

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

### Objectif opérationnel ciblé : Adapter l'habitat au vieillissement

#### Action n°4.11 : Adapter les logements privés pour le maintien à domicile des personnes âgées



##### Détail de l'action

Dans la continuité du précédent PLH, l'aide pour l'adaptation des logements au maintien à domicile des personnes âgées sera reconduite en complément des aides de l'Anah. Un nouveau cadre contractuel devra être défini.

**Échelle :** Grand Belfort

**Partenaires :** Anah.

**Période :** sur l'ensemble de la durée du PLH (dans le cadre d'un dispositif public, type PIG).

**Indicateur d'évaluation/Objectifs à atteindre :** Nombre de logements adaptés par an.

##### Bilan

Le Grand Belfort finance les propriétaires occupants en perte d'autonomie liée à l'âge en complément d'une aide de l'Anah (15 % des travaux plafonné à 750 €).

Entre 2016 et 2018, 52 dossiers adaptation logements agréés dont 49 ayant bénéficié d'un financement au titre du PLH :

- 5 dossiers adaptation en 2016 ;
- 22 dossiers adaptation en 2017 ;
- 25 dossiers adaptation en 2018, dont 22 ayant bénéficié d'un financement au titre du PLH.

##### Moyens mis en oeuvre

Budget engagé : 30 919 €.

##### Perspectives

L'action se poursuit sur la période 2019-2021.

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

### Objectif opérationnel ciblé : Adapter l'habitat au vieillissement

#### Action n°4.12 : Adapter les logements sociaux pour le maintien à domicile des personnes âgées



##### Détail de l'action

Abonder les travaux d'adaptation des logements sociaux dans le cadre de conventions avec les organismes HLM et le Conseil départemental :

- Proroger le dispositif de convention tripartite Grand Belfort/CG/Territoire habitat ;
- Engager un conventionnement avec Néolia sur les mêmes bases.

**Échelle** : Grand Belfort.

**Partenaires** : Bailleurs sociaux, Conseil départemental.

**Période** : sur l'ensemble de la durée du PLH.

**Indicateur d'évaluation/Objectif à atteindre** : Nombre de logements adaptés.

##### Bilan

###### Public cible :

- Pour l'adaptation des logements : locataire de 60 ans et plus justifiant d'une carte d'invalidité à hauteur de 80% ou d'un GIR 1 à 4 ;
- Pour la prévention des logements : locataire de 70 ans et plus.

###### Territoire habitat

Depuis 2012, l'Agglomération participe aux opérations d'adaptation des logements des locataires vieillissants dans le cadre d'une convention tripartite Agglomération/Territoire habitat/Conseil départemental. Elle subventionne à hauteur de 33 % les opérations de prévention (aménagement standard de la salle de bain, remplacement de la baignoire par une douche) et de 25 % les opérations d'adaptation personnalisée pour les locataires âgés et dépendants. Entre 2016 et 2018, une participation forfaitaire de 100 000 € par an a été affectée pour le financement des travaux.

En trois ans, 197 dossiers ont été traités (110 Prévention – 87 Adaptation) pour un montant de travaux de 873 786 € et une participation de l'agglomération de 296 238 €.

###### Néolia

En 2016, la Communauté d'Agglomération Belfortaine a souhaité associer Néolia à ce dispositif en participant à hauteur d'un tiers du coût des travaux, le reste étant pris en charge par Néolia. Une enveloppe de 20 000 € par an a été affectée par l'agglomération pour le financement des travaux.

En trois ans, 10 dossiers ont été traités. La participation de l'Agglomération a représenté 17 838 € pour un montant de travaux de 53 516,58 €.

Au total, 207 logements adaptés, soit 69 par an.

##### Moyens mis en oeuvre

Budget engagé : 314 077 €

##### Perspectives

Pour 2019, la convention avec Territoire habitat a été renouvelée.

L'adaptation des logements permettant le maintien à domicile est une priorité pour le Grand Belfort. Au vu du faible nombre de dossiers déposés par Néolia, il semble que le parc de Néolia soit adapté au public ciblé par le Grand Belfort. En complément de cette orientation et au vu du vieillissement de la population, il est nécessaire de s'interroger sur le parcours résidentiel des seniors et notamment des plus modestes en développant une offre neuve et adaptée au public vieillissant mais autonome.

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

**Objectif opérationnel ciblé : Offrir aux publics spécifiques un habitat approprié**

### Action n°4.13 : Accompagner les actions du PDALHPD



#### Détail de l'action

Accompagner, dans la limite des compétences de l'agglomération belfortain, les actions du PDALHPD organisées en trois axes :

- Mettre en œuvre une organisation efficace du plan,
- Adapter les dispositifs d'accompagnement et de soutien social, mieux prévenir les expulsions,
- Poursuivre le développement d'une offre de logements adaptés aux ressources et aux besoins du public du plan.

**Échelle :** Grand Belfort

**Partenaires :** Conseil départemental, Bailleurs sociaux, CDC

**Période :** 2015-2016

#### Bilan

Le Grand Belfort participe au comité responsable du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées du Territoire de Belfort (PDALHPD). Il s'agit de l'instance de pilotage et de validation du plan où le Président du Grand Belfort est membre.

Le Grand Belfort participe également à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) en :

- Relayant les situations des ménages en difficulté rencontrés dans le cadre de l'OPAH RU des quartiers Belfort Nord et Jean Jaurès lors du comité de lutte contre l'habitat indigne ;
- Prenant en compte dans les documents définissant les politiques d'attributions des logements sociaux (CIA) les besoins des ménages ayant des difficultés à se maintenir dans leur logement.

Au sein de l'orientation 5 du PDALHPD, « poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique », deux actions concernent les champs de compétence du Grand Belfort :

- Action n°5-1 : lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;
- Action n°5-2 : développer les actions de sensibilisation aux économies d'énergies.

#### Moyens mis en oeuvre

Grand Belfort DPVCH

#### Perspectives

### 4.3. Le bilan financier du PLH à mi-parcours

Orientations	Actions	Budget engagé
Orientation n°1 : Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat	1.1 Mettre en place une instance décisionnelle de la politique communautaire en matière d'habitat	
	1.2 Réunir le comité partenarial de suivi et d'évaluation du PLH	
	1.3 Réunir annuellement les Maires des communes (commission intercommunale de l'habitat)	
	1.4 Présenter, en conseil communautaire, un bilan annuel de l'état d'avancement du PLH et une programmation annuelle prévisionnelle des opérations aidées	
Orientation n°2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique	2.1 Faire évoluer l'observatoire vers un outil d'évaluation des politiques publiques et d'aide à la décision politique	18 030 €
	2.2 Animer l'observatoire	
	2.3 Réaliser des études thématiques	
	2.4 Réaliser le suivi et l'évaluation du PLH (L 302-3 du CCH)	
	2.5 Conforter et animer un réseau d'acteurs de l'habitat (parc public et parc privé) : La journée de l'habitat	774 €
	2.6 Mettre en place un plan de communication des politiques publiques	
	2.7 Créer un lieu d'information unique à destination des habitants	
Orientation n°3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle	3.1 Définir une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération	
	3.2 Accompagner le développement de programmes de logements privés et sociaux	170 000 €
	3.3 Poursuivre le projet urbain et social du quartier des Résidences dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)	
	3.4 Poursuivre le renouvellement urbain des autres quartiers politique de la ville (QPV)	200 000 €
	3.5 Territorialiser et produire un objectif de 350 logements par an pour répondre aux besoins de l'agglomération	
	3.6 Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (article L 441-2-8 du CCH)	
	3.7 Permettre de maintenir une diversité dans l'occupation sociale de certains quartiers	
Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération	4.1 Mettre en oeuvre un dispositif préventif à l'égard des copropriétés fragiles	46 140,65 €
	4.2 Mettre en place des dispositifs plus incitatif, voire curatif	
	4.3 Améliorer la performance énergétique du parc privé dans le but de diminuer la précarité énergétique	143 200 €
	4.4 Agir pour faire reculer la vacance des logements privés	
	4.5 Mettre en oeuvre un dispositif (OPAH, OPAH RU, ORI) de requalification et d'adaptation du parc le plus ancien et vacant dans le quartier Belfort Nord-Jean Jaurès	783 612 €
	4.6 Favoriser l'accession à la propriété des familles et primo-accédants	24 000 €
	4.7 Rééquilibrer la production de logement social sur l'agglomération	123 000 €
	4.8 Accompagner le développement d'offres de niches (habitat sénior, accession)	
	4.9 Favoriser la réhabilitation thermique dans le parc social	320 000 €
	4.10 Garantir les emprunts des bailleurs sociaux	
	4.11 Adapter les logements privés pour le maintien à domicile des personnes âgées	30 919 €
	4.12 Adapter les logements sociaux pour le maintien à domicile des personnes âgées	314 077 €
	4.13 Accompagner les actions du PDALHPD	
<b>Total</b>		<b>2 173 752,65 €</b>

## 5. Synthèse et perspectives : que retenir de la politique habitat du Grand Belfort en ce bilan à mi-parcours

### 5.1. La synthèse de ce bilan à mi-parcours

#### Orientation n°1 : Optimiser une stratégie intercommunale de l'habitat

Actions	Bilan	Perspectives
1.1 Mettre en place une instance décisionnelle de la politique communautaire en matière d'habitat		
1.2 Réunir le comité partenarial de suivi et d'évaluation du PLH		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un comité de pilotage en septembre 2019 pour présenter le bilan à mi-parcours et la Conférence Intercommunale du Logement (CIL).</li> </ul>
1.3 Réunir annuellement les Maires des communes (commission intercommunale de l'habitat)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La CIL a réuni les maires de l'ancienne CAB.</li> <li>• 2 réunions avec les maires de la CCTB sur la modification du PLH.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La CIL réunie lors du COPIL de septembre 2019.</li> </ul>
1.4 Présenter, en conseil communautaire, un bilan annuel de l'état d'avancement du PLH et une programmation annuelle prévisionnelle des opérations aidées.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La présentation des bilans annuels 2016-2018 lors du Conseil Communautaire le 20 juin 2019.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bilans seront présentés annuellement.</li> </ul>

## Orientation n°2 : Analyser et évaluer pour une plus grande efficacité de l'action publique

Actions	Bilan	Perspectives
2.1 Faire évoluer l'observatoire vers un outil d'évaluation des politiques publiques et d'aide à la décision politique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une étude avec un état des lieux de l'observatoire.</li> <li>• Une préfiguration de l'observatoire avec un socle de 17 indicateurs.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les 17 indicateurs dans le document " Baromètre " .</li> <li>• Un outil de communication pour partager avec les acteurs de l'habitat.</li> <li>• Le traitement de la thématique "foncier".</li> </ul>
2.2 Animer l'observatoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plusieurs publications pour exposer les tendances de l'habitat : les indicateurs de l'habitat, l'activité immobilière et foncière, et les chiffres clés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La présentation de ces publications lors d'une instance.</li> </ul>
2.3 Réaliser des études thématiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Études pré-PLH sur le marché immobilier de l'agglomération et sur le peuplement du quartier des Résidences.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'identification des thèmes à étudier, en lien avec les sujets des rencontres des acteurs de l'habitat.</li> </ul>
2.4 Réaliser le suivi et l'évaluation du PLH (L 302-3 du CCH)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La modification du PLH, approuvée lors du Conseil Communautaire le 6 décembre 2018.</li> <li>• La présentation des bilans annuel et la réalisation de l'évaluation à mi-parcours.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des outils de communication à destination des élus et partenaires.</li> <li>• Le bilan du PLH 2016-2021 à l'issue des 6 années.</li> </ul>
2.5 Conforter et animer un réseau d'acteurs de l'habitat (parc public et parc privé) : La journée de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 éditions des rencontres des acteurs de l'habitat : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les leviers pour renforcer l'attractivité en 2016,</li> <li>• habitat et vieillissement de la population en 2017.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les 3 éditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la lutte contre l'habitat indigne, le 17 octobre 2019,</li> <li>• l'habitat et la transition énergétique en 2020,</li> <li>• le foncier : évolution et enjeux en 2021.</li> </ul> </li> </ul>
2.6 Mettre en place un plan de communication des politiques publiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un plan de communication spécifique à l'OPAH-RU.</li> <li>• Des articles dans Belfort mag.</li> <li>• Des conférences de presse avec l'Est républicain et des articles.</li> <li>• La mise à jour du site internet du Grand Belfort.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une plaquette d'information pour promouvoir les aides en faveur de la lutte contre la précarité énergétique dans le parc privé.</li> <li>• Un article sur les aides du Grand Belfort dans le magazine intercommunal.</li> </ul>
2.7 Créer un lieu d'information unique à destination des habitants		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une réflexion sur la mise en oeuvre d'un guichet unique pour l'habitat.</li> </ul>

## Orientation n°3 : Développer de manière équilibrée et durable l'offre résidentielle

Actions	Bilan	Perspectives
3.1 Définir une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lors de l'adaptation du PLH au périmètre Grand Belfort, l'action 2.1 modifiée pour intégrer le volet foncier dans l'observatoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'identification du potentiel foncier disponible.</li> <li>L'édition 2021 des rencontres des acteurs de l'habitat consacrée à la thématique du foncier.</li> </ul>
3.2 Accompagner le développement de programmes de logements privés et sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deux opérations de logements sociaux (15 logements) ont été engagées à Essert et Denney grâce à l'aide à l'acquisition foncière.</li> </ul>	
3.3 Poursuivre le projet urbain et social du quartier des Résidences dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>La signature du protocole de préfiguration en 2016.</li> <li>Des études (marché immobilier, commerces, occupation sociale et étude urbaine) en 2017.</li> <li>Le passage en comité d'engagement, l'élaboration des fiches opérations, de la maquette financière et du projet de convention et démarrage opérationnel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La signature de la convention en 2019.</li> <li>La requalification du secteur Dorey (démolition de tours, 69 logements en accession, locaux commerciaux...).</li> <li>La rénovation thermique de 528 logements, la restructuration de l'école Rucklin, l'extension de la Clé des Champs,...</li> <li>La création de 65 logements sociaux hors site.</li> </ul>
3.4 Poursuivre le renouvellement urbain des autres quartiers politique de la ville (QPV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Deux immeubles (52 logements) de Territoire habitat démolis dans le QPV Arsot-Ganghoffer.</li> </ul>	
3.5 Territorialiser et produire un objectif de 350 logements par an pour répondre aux besoins de l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>233 logements produits par an (2016-2018), pour un objectif de 350 logements. soit deux-tiers de l'objectif.</li> <li>31 logements sociaux par an, soit un tiers de l'objectif.</li> <li>Belfort, le secteur le plus éloigné de l'objectif avec 65 logements par an pour un objectif de 150 logements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour 2019-2021, 260 logements prévus par an dans les opérations d'habitat.</li> <li>L'objectif de 350 logements par an semble difficile à atteindre à l'horizon du PLH.</li> <li>Un contexte particulier, marqué par un niveau de production de logements historiquement bas.</li> </ul>
3.6 Mettre en place un plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs (article L 441-2-8 du CCH)	<ul style="list-style-type: none"> <li>La demande de logement social et d'information des demandeurs se fait à partir du dispositif national, le système national d'enregistrement (SNE) des demandes de logement locatif social.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'élaboration en 2020 d'un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de logement social et d'Information de Demandeurs (PPGDID).</li> </ul>
3.7 Permettre de maintenir une diversité dans l'occupation sociale de certains quartiers	<ul style="list-style-type: none"> <li>La convention d'équilibre territoriale et la convention cadre sur les orientations d'attribution signées le 24 octobre 2016.</li> <li>Le projet de CIA du Grand Belfort intégré à la convention pluriannuelle ANRU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une actualisation des conventions pour prendre en compte les obligations législatives.</li> <li>Un travail partenarial mené avec l'État et les bailleurs sociaux pour définir les critères de dérogation aux plafonds de ressource et SLS.</li> </ul>

## Orientation n°4 : Renforcer l'attractivité résidentielle de l'agglomération

Actions	Bilan	Perspectives
4.1 Mettre en oeuvre un dispositif préventif à l'égard des copropriétés fragiles	<ul style="list-style-type: none"> <li>La mise en oeuvre du POPAC (Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en copropriétés) pour 4 copropriétés privées dans le quartier des Résidences.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une prorogation demandée auprès de l'Anah pour 2020.</li> </ul>
4.2 Mettre en place des dispositifs plus incitatif, voire curatif	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de besoin identifié, à voir avec le bilan POPAC.</li> </ul>	
4.3 Améliorer la performance énergétique du parc privé dans le but de diminuer la précarité énergétique	<ul style="list-style-type: none"> <li>83 logements ont été réhabilités dans le cadre du programme Habiter Mieux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le financement du reste à charge pour l'AMO des propriétaires occupants pour un dossier Anah.</li> <li>Un renforcement de la communication sur les aides mobilisables.</li> <li>Une aide collective pour les travaux de rénovation énergétique des copropriétés fragiles : Habiter Mieux copropriété.</li> </ul>
4.4 Agir pour faire reculer la vacance des logements privés	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le cadre de l'OPAH-RU, une prime de 2 000 € pour les acquéreurs de logements vacants de plus de 2 ans.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une poursuite de l'action.</li> <li>Une communication de cette aide auprès des nouveaux acquéreurs.</li> </ul>
4.5 Mettre en oeuvre un dispositif (OPAH, OPAH RU, ORI) de requalification et d'adaptation du parc le plus ancien et vacant dans le quartier Belfort Nord-Jean Jaurès	<ul style="list-style-type: none"> <li>La réqualification de l'habitat privé des quartiers Belfort Nord et Jean Jaurès avec une OPAH-RU (convention signée en décembre 2017 pour 5 ans).</li> <li>L'animation par Urbanis (permanences, l'accompagnement...), et la communication (Belfort Mag, l'Est,...),</li> <li>L'identification des immeubles dégradés, des copropriétés fragiles et la création d'une instance de suivi contre l'habitat indigne (CLI).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une montée en charge des dossiers déposés.</li> <li>La mise en oeuvre du volet renouvellement urbain du dispositif.</li> </ul>
4.6 Favoriser l'accèsion à la propriété des familles et primo-accédants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le soutien à l'accèsion à la propriété par une aide de 4 000 € aux ménages primo-accédants (sous condition de ressource dans un programme neuf d'un QPV).</li> <li>6 ménages ont bénéficié de cette aide pour les pavillons Néolia, rue Haxo dans le quartier Glacis à Belfort.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La diversification sur site prévue dans le cadre du NPNRU, 26 ménages sont à accompagner (10 000 € ANRU par ménages).</li> <li>Dans le périmètre OPAH-RU, une prime de 4 000 € par logement pour favoriser l'accèsion dans l'ancien avec travaux.</li> </ul>

Actions	Bilan	Perspectives
4.7 Rééquilibrer la production de logement social sur l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 opérations accompagnés (Construction neuve, VEFA et acquisition amélioration).</li> <li>• 75 logements créés (47 PLUS et 28 PLAI).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 opérations prévus en 2019 (27 logements) à Chèvremont (19) et Vézelois (8).</li> <li>• La reconstitution de l'offre dans le cadre du NPNRU de 65 logements (39 PLAI et 26 PLUS).</li> <li>• La poursuite de l'accompagnement pour le logements séniors.</li> </ul>
4.8 Accompagner le développement d'offres de niches (habitat sénior, accession)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement d'une offre diversifiée pour séniors : pavillons à Bourogne, résidence "Les Bons Enfants" à Belfort...</li> <li>• Des projets : Villa Génération de Néolia, Résidences services à Montreux-Château...</li> </ul>	
4.9 Favoriser la réhabilitation thermique dans le parc social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La réhabilitation thermique des immeubles des nouveaux QPV et inscrits dans le CVUG et quartier similaire (Pépinière et Danjoutin-Bosmont).</li> <li>• 1 000 € par logement et un seuil de 90 000 € par immeuble.</li> <li>• 376 logements réhabilités avec une aide du PLH.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une réflexion en cours pour abonder cette enveloppe par redéploiement.</li> </ul>
4.10 Garantir les emprunts des bailleurs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 8 385 275 euros d'emprunts garantis par l'agglomération entre 2016 et 2018.</li> <li>• La construction de 69 logements sociaux et la réhabilitation de 564 logements sociaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La poursuite du dispositif.</li> </ul>
4.11 Adapter les logements privés pour le maintien à domicile des personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le financement de travaux pour les propriétaires occupants en perte d'autonomie liée à l'âge en complément d'une aide Anah (15 % des travaux plafonné à 750 €).</li> <li>• Entre 2016 et 2018, 52 dossiers adaptation logements agréés dont 49 bénéficiant d'une aide PLH.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La poursuite de l'action pour 2019-2021.</li> </ul>
4.12 Adapter les logements sociaux pour le maintien à domicile des personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au total, 207 logements adaptés (197 gérés par Territoire habitat et 10 par Néolia), soit 69 par an.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour 2019, la convention avec Territoire habitat renouvelée.</li> <li>• Il est nécessaire de s'interroger sur le parcours résidentiel des seniors et notamment des plus modestes en développant une offre neuve et adaptée au public vieillissant mais autonome</li> </ul>
4.13 Accompagner les actions du PDALHPD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Grand Belfort participe au comité responsable du PDALHPD, et à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX).</li> </ul>	

## 5.2. La conclusion de ce bilan à mi-parcours

Atouts	Marges de progrès
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un observatoire de l'habitat qui monte en régime.</li> <li>• La rencontre des acteurs de l'habitat qui réunit de nombreux partenaires.</li> <li>• Un plan de communication, notamment pour l'OPAH-RU.</li> <li>• L'accompagnement du développement du parc locatif social au sein du Grand Belfort.</li> <li>• La requalification et la rénovation énergétique du parc social.</li> <li>• Le NPNRU du quartier des Résidences.</li> <li>• Des projets d'habitat engagés, notamment à Belfort.</li> <li>• Des actions fortes pour la mixité sociale.</li> <li>• La mise en oeuvre de dispositifs pour l'habitat privé : POPAC, OPAH-RU, l'accompagnement des particuliers pour la réhabilitation du parc privé.</li> <li>• L'accompagnent pour le logement des seniors.</li> <li>• Le soutien à l'accession pour les primo-accédants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une agglomération qui doit être confortée dans son rôle de chef de file de la politique de l'habitat.</li> <li>• Un renforcement de la communication autour de l'observatoire et des études thématiques qui doivent faire l'objet d'une mise en valeur.</li> <li>• Un renforcement de la lisibilité des aides à l'habitat pour les particuliers (guide de l'habitat, guichet unique).</li> <li>• Une production de logements inférieure aux objectifs souhaités.</li> </ul>
Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des outils de communication à mettre en place, à consolider.</li> <li>• Des actions plus efficaces grâce à une meilleure visibilité de l'action pour l'habitat.</li> <li>• L'intégration du volet foncier pour une stratégie foncière.</li> <li>• Des QPV avec plus de mixité sociale.</li> <li>• De nombreux projets d'habitat qui impulsent une nouvelle dynamique.</li> <li>• Un parc privé de meilleure qualité pour une ville-centre plus attractive.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un contexte législatif peu favorable à la production de logements (sortie du dispositif Pinel, baisse APL, fin du PTZ...).</li> <li>• Les incertitudes économiques, avec un impact sur la confiance des marchés de l'habitat.</li> <li>• Le financement du logement social.</li> <li>• Un déséquilibre du développement résidentiel entre Belfort et le reste du Grand Belfort.</li> </ul>

### 5.3. Les perspectives

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Belfort affiche un bilan positif avec 90 % des actions engagées.

Les évolutions législatives sont peu favorables à la production de logements, qu'elle soit privée (zonage B2, sorti du dispositif Pinel, fin du PTZ) ou publique (baisse du financement du logement social), ce qui laisse présager que la construction aura des difficultés à amorcer une sensible reprise. Conjugué au contexte économique local, les objectifs du PLH auront donc du mal à être atteints, notamment à Belfort.

Cependant, le territoire doit se saisir de son PLH pour développer une culture intercommunale de la politique de l'habitat impliquant tous les acteurs locaux. L'objectif étant également de créer une cohérence territoriale dans la production de logements. En tant que chef de file, l'agglomération a un rôle de pilotage et d'animation partenariale de cette politique au niveau local. Cet axe devra être renforcé au cours des prochaines années, et notamment en mobilisant les instances du PLH.

Des outils de communication ont été créés pour des actions fortes (OPAH-RU) mais ils sont à consolider, tout comme l'observatoire (avec également un regard sur le volet « foncier »), afin d'élargir la diffusion de l'action de l'agglomération en termes d'habitat.

Le second PLH (2008-2013) était plus axé sur le parc social. Avec le 3<sup>ème</sup> PLH, l'Agglomération a voulu renforcer son action en faveur du parc privé. La requalification de l'habitat privé a donc été positionnée comme un axe majeur du PLH 2016-2021 du Grand Belfort avec la mise en place de l'OPAH-RU sur le périmètre des quartiers Belfort Nord et Jean Jaurès, du POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriétés) pour quatre copropriétés privés du quartier des Résidences et la poursuite de l'accompagnement des particuliers pour la réhabilitation du parc privé. Au cours des trois premières années, il y a eu un travail important pour mettre en place des nouveaux dispositifs et des partenariats. La seconde moitié du PLH permettra de poursuivre ces actions, et mesurer les effets.

Le parc social est également pris en compte avec des actions fortes permettant de le moderniser par :

- L'accompagnement de son développement grâce à des opérations diversifiées (petite opération de logements collectifs, acquisition-amélioration,...) ;
- La requalification du parc le plus inadapté grâce au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) pour le quartier des Résidences et au Contrat de Ville unique et Global (CVUG) pour les autres quartiers Politique de la Ville ;
- La rénovation thermique sur l'ensemble du Grand Belfort.

La politique d'attribution des logements sociaux a été modifiée par des réformes successives afin de diversifier l'occupation sociale au sein de certains quartiers. La convention d'équilibre territoriale et la convention cadre sur les orientations d'attribution ont été présentées et validées par la Conférence Intercommunale du Logement (CIL). Ces conventions ont été actualisées par la CIL du Grand Belfort pour prendre en compte les obligations des lois Égalité et Citoyenneté et ELAN. Le projet de CIA sera validé par la CIL du Grand Belfort.

Pour la demande de logement social, un Plan Partenarial de la Gestion de la Demande de logement social et d'Information de Demandeurs (PPGDID) sera élaboré en 2020.

Les besoins en logements sont de plus en plus spécifiques et l'adéquation entre besoins et offre est une préoccupation forte dans ce PLH. La prise en compte du vieillissement de la population est transcrite dans plusieurs actions avec la volonté de favoriser le développement du logement seniors avec des programmes diversifiés, mais aussi d'agir sur l'adaptation de logements, tant dans le parc public que privé.

Le public « seniors » reste une cible d'intervention forte pour la période 2019-2021, notamment les ménages les plus pauvres. L'adaptation des logements et la création de résidences seniors publiques et privées doivent donc permettre de favoriser les parcours résidentiels des ménages.

Le dernier angle d'intervention concerne les capacités financières des ménages et l'accès au logement. Cela se concrétise par des aides pour les primo-accédants dans leur projet d'habitat neuf ou ancien. Des actions pour les ménages aux ressources plus modestes sont aussi développées avec notamment la création de logements sociaux PLUS. Ces actions sont poursuivies pour la seconde moitié du PLH. De plus, dans le cadre de la nouvelle convention de délégataire des aides à la pierre 2019-2024, un travail partenarial va être mené avec l'État et les bailleurs sociaux pour définir les critères de dérogation aux plafonds de ressources et au supplément de loyer de solidarité.





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

Grand Belfort Communauté d'Agglomération  
Place d'Armes

90 020 Belfort cedex

Tél. +33 (0)3 84 54 27 56

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



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

10 rue Aristide Briand, BP 10107, 90002 Belfort Cedex

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

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