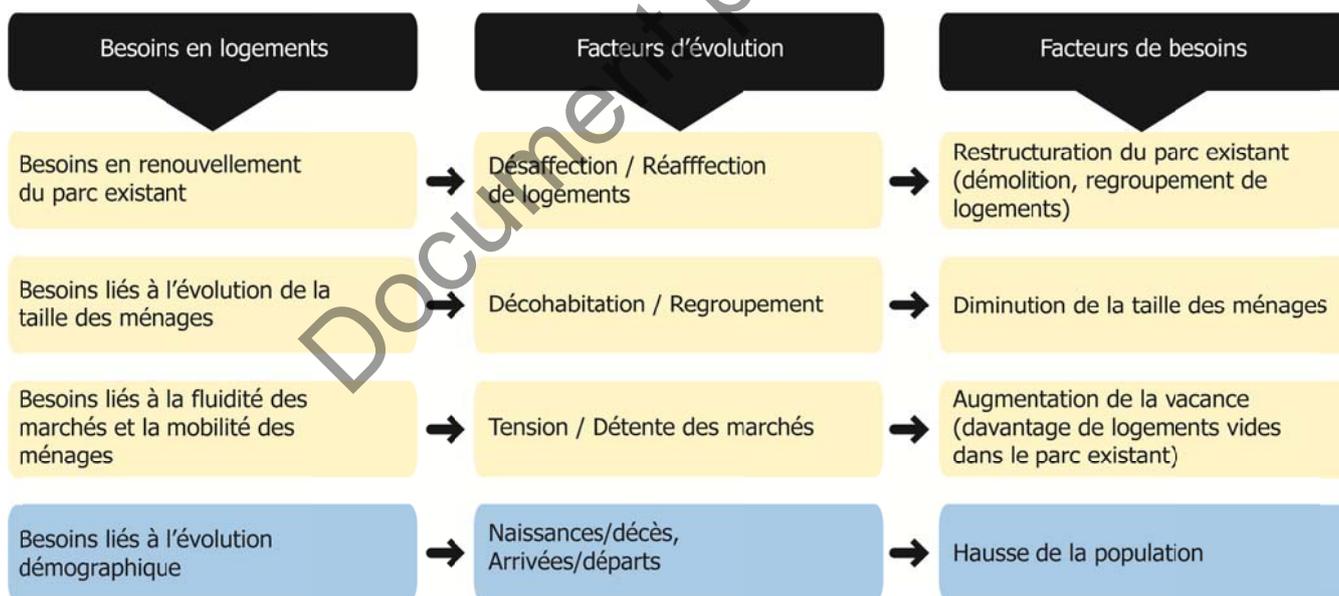


Le PLU doit quantifier les besoins en logements et en foncier afin de rationaliser et justifier le foncier qui sera ouvert à l'urbanisation.

Pour rappel, Valdoie a connu un développement résidentiel important dans les années 2000. Aujourd'hui, le marché de l'habitat est plus en difficulté. La commune peut néanmoins aspirer à une croissance de son parc de logements d'ici 2030 grâce à sa position en cœur d'agglomération, et sa proximité des pôles d'emploi, des équipements, services.

Le choix retenu doit prendre en compte ce positionnement pour établir des projections démographiques réalistes. Toutefois, il est difficile de se projeter dans 15 ans en raison d'un contexte économique incertain. Dans un souci de pédagogie, chaque point de méthode est décrit.

Les facteurs qui déterminent les besoins en logements des ménages



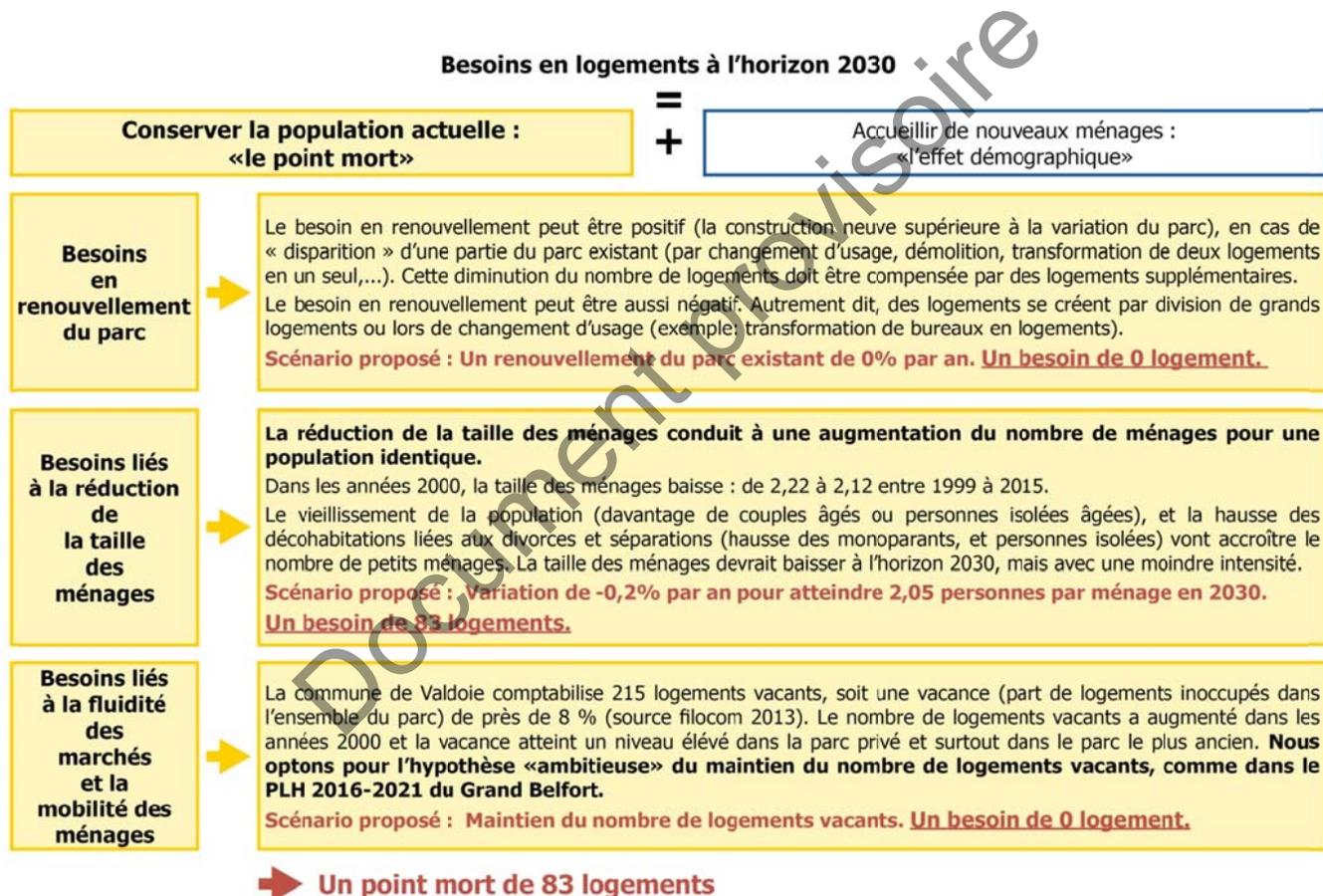
L'objectif est d'estimer sur une période donnée, les besoins en logements neufs, c'est-à-dire ce qu'il faudrait produire pour :

- desserrer la population, c'est-à-dire, compenser la réduction de la taille des ménages induite par le vieillissement de la population et les décohabitations : 2,30 à 2,12 (90-15),
- renouveler le parc en remplaçant les logements détruits ou ayant changé d'affectation,
- participer à la variation du nombre de logements vacants,
- répondre à l'évolution démographique.

La somme des trois premiers facteurs, appelée « point-mort », correspond au nombre de logements à produire pour conserver le même nombre d'habitants.

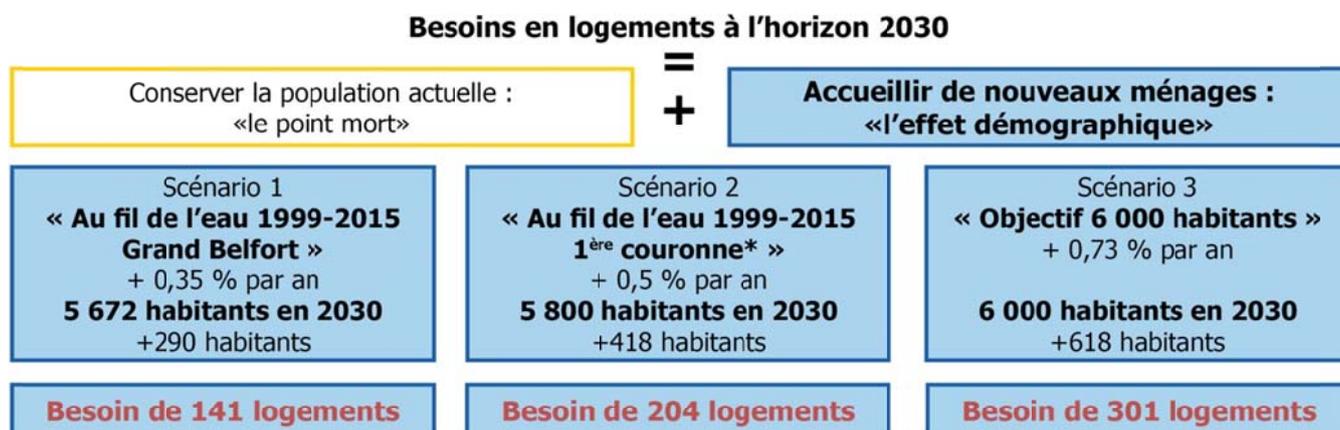
3.1. Estimer les besoins en logements générés en tenant compte des différents facteurs

Etape 1 : Calculer le « point mort »



Etape 2 : Définir les scénarios de croissance de la population

La population devrait poursuivre sa croissance grâce aux nombreuses opérations lancées. La croissance de la population de Valdoie dans les années 2000 (1999-2015) est forte : +539 habitants, soit +0,66% par an, contre +0,5 % en 1^{ère} couronne de Grand Belfort.



* Bavilliers, Cravanche, Danjoutin, Essert, Offemont et Valdoie

Etape 3 : Quantifier les logements à produire entre 2015 et 2030 ?

Scénario 1 : Au fil de l'eau 1999-2015 Grand Belfort	Scénario 2 : Au fil de l'eau 1999-2015 1 ^{ère} couronne	Scénario 3 : Objectif 6 000 habitants
224 logements	287 logements	384 logements

Les besoins en logements 2015-2030 sont donc estimés entre 224 et 384 logements.

Etape 4 : Déduire les logements livrés depuis 2015

Entre 2015 et 2018, plusieurs opérations ont été livrées, soit au total 36 logements et dans le diffus, 7 logements ont été produits (dont 2 maisons, rue du Muguet).

43 logements créés depuis 2015 ont permis d'accroître l'offre.

- Rue Monceau, 4 appartements,
- A côté de la gare, 7 appartements F1, F2,
- 4 rue Henriot, Unal, 6 appartements,
- Rue de Turenne, 19 logements prévus pour 2016 par ImmoReecht

D'autres opérations sont engagées et vont permettre d'augmenter l'offre en logements :

- 6 logements collectifs, rue de Turenne.
- Le futur lotissement Néolla, rue Ehret, de 18 parcelles.

Ce sont potentiellement 24 logements qui seront livrés à partir de 2019.

Au total, 67 logements ont été créés depuis 2015 ou sont en cours de réalisation. Il faut les retirer des besoins estimés en logements entre 2015 et 2030.

	Scénario 1 : Au fil de l'eau 1999- 2015 Grand Belfort	Scénario 2 : Au fil de l'eau 1999- 2015 1 ^{ère} couronne	Scénario 3 : Objectif 6 000 habitants
Besoins estimés 2015-2030	224 logements	287 logements	384 logements
Logements créés ou en cours		-67 logements	
Estimation des logements à créer d'ici 2030	157 logements Env 14 logts/an	220 logements Env 20 logts/an	317 logements Env 29 logts/an

Les besoins d'ici 2030 sont donc estimés entre 157 et 317 logements, soit 14 à 29 logements par an.

À titre de comparaison, 26 logements par an ont été produits entre 2000 et 2017 (source : DREAL FC-Sitadel sur les permis de construire).

Le PLH de la CAB 2016-2021 prévoit un besoin en logements, pour Valdoie, de 21 logements par an
L'objectif des besoins en logements qui sera défini par la commune de Valdoie devra être cohérent avec cet objectif du PLH. **Les scénarios 1 et 2 respectent la territorialisation des besoins en logements du PLH.**

3.2 En déduire les besoins fonciers liés à l'habitat à l'horizon 2030

Dans les années 2000, 10% des logements ont été réalisés dans le bâti existant. A l'échéance du PLU, il y a un potentiel bâti mobilisable pour créer du logement (école du centre,...).

Pour la production de logements à l'horizon 2030, il est proposé d'avoir la répartition suivante : 80% de construction neuve et 20% de création dans le bâti existant.

Le besoin en logements nécessitant potentiellement du foncier varie donc de 198 à 399 logements.

Scénario 1 : Au fil de l'eau 1999-2015 Grand Belfort	Scénario 2 : Au fil de l'eau 1999-2015 1 ^{ère} couronne	Scénario 3 : Objectif 6 000 habitants
118 logements	165 logements	212 logements

En termes de typologie d'habitat, près de 8 logements produits sur 10 sont collectifs dans les années 2000. Pour la période 2019-2030, il est proposé d'avoir une répartition différente avec plus d'individuels :

25 % d'individuels purs, 25 % d'individuels groupés, et 50 % de collectifs

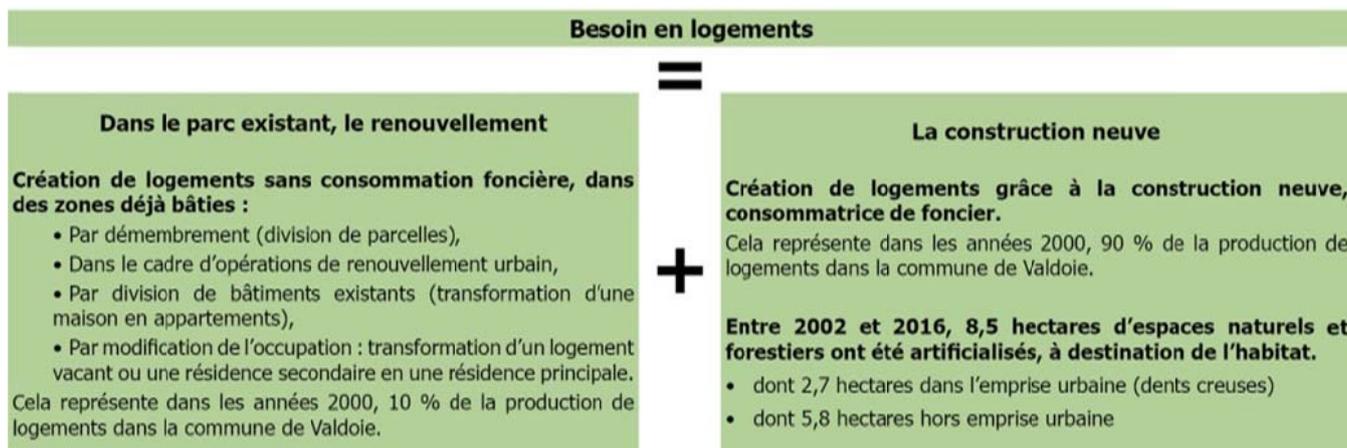
La consommation foncière est différente selon le type de logement construit :

- 550 m² pour un logement individuel pur, 250 m² pour un logement individuel groupé, 125 m² pour un logement collectif.

	Scénario 1 : Au fil de l'eau 1999-2015 Grand Belfort	Scénario 2 : Au fil de l'eau 1999-2015 1 ^{ère} couronne	Scénario 3 : Objectif 6 000 habitants
individuel pur	1,73	2,42	3,49
individuel intermédiaire ou groupé	0,79	1,10	1,59
collectif	0,79	1,10	1,59
total hors emprises	3,30	4,62	6,66
7,5% réservés aux emprises publiques, voiries, aménagements, espaces verts...	0,25	0,35	0,50
total	3,5 ha	5,0 ha	7,2 ha

*7,5% de superficie réservée aux emprises publiques, voiries, aménagements, espaces verts... à Valdoie (15% ailleurs) en raison de la configuration urbaine et du potentiel de dents creuses le long des voies et de l'emprise de BBI qui nécessitent moins de foncier pour les emprises publiques, voiries,...

Le foncier nécessaire pour l'habitat d'après les besoins estimés en logements varie de 3,5 à 7,2 hectares. Dans le neuf, les logements peuvent être construits dans ou hors emprise urbaine.



Dans le SCOT, le seuil maximal en zone 1AU à 10 ans hors emprise urbaine est fixé à 9 ha.