

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALDOIE

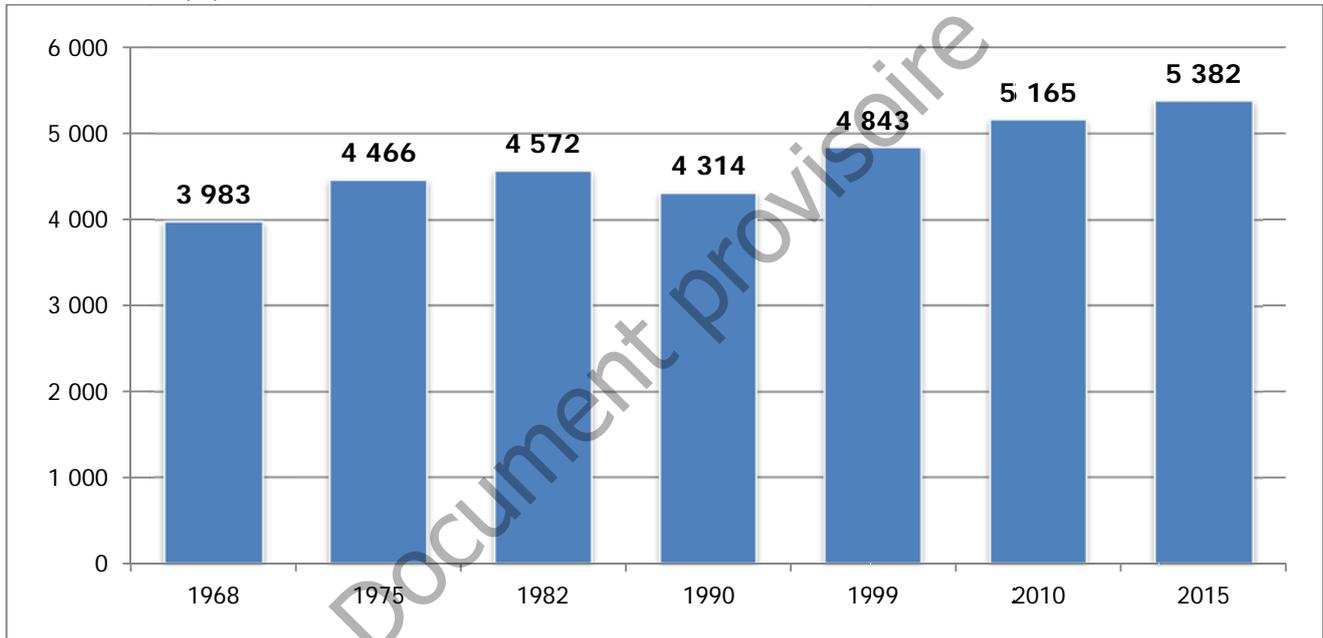
La population, et l'habitat.



1- La population

1-1 Une très forte croissance de la population

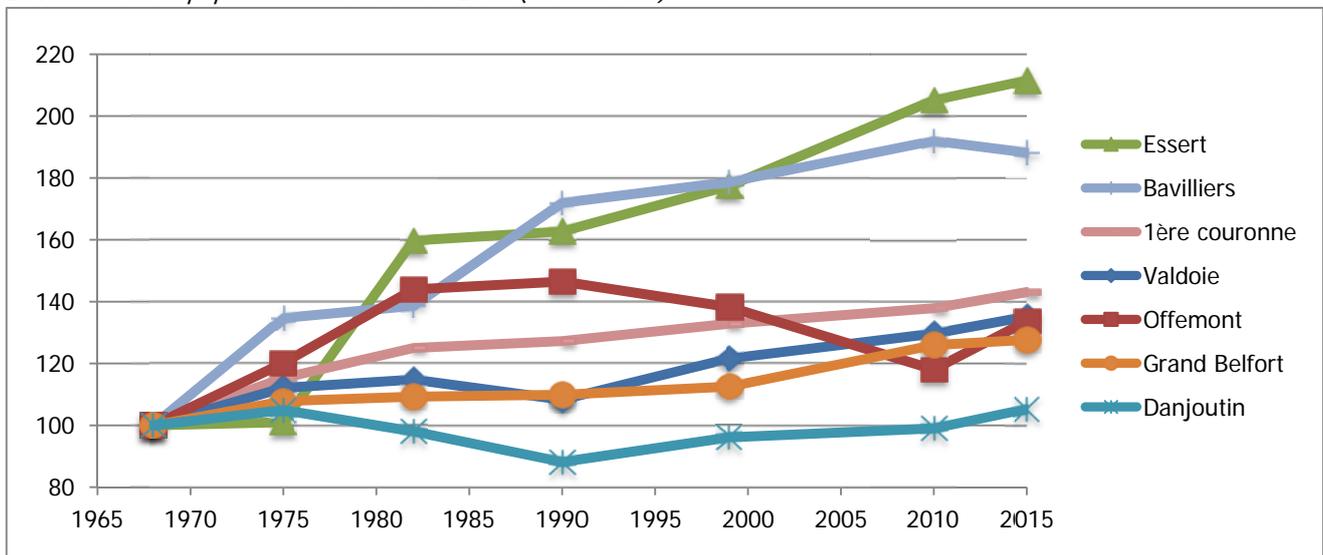
L'évolution de la population de Valdoie entre 1968 et 2015



Source : INSEE 2015

La commune de Valdoie compte 5 382 habitants en 2015 (et 218 comptés à part). Elle est la seconde commune la plus peuplée du Grand Belfort (105 390 habitants).

L'évolution de la population entre 1968 et 2015 (en base 100)



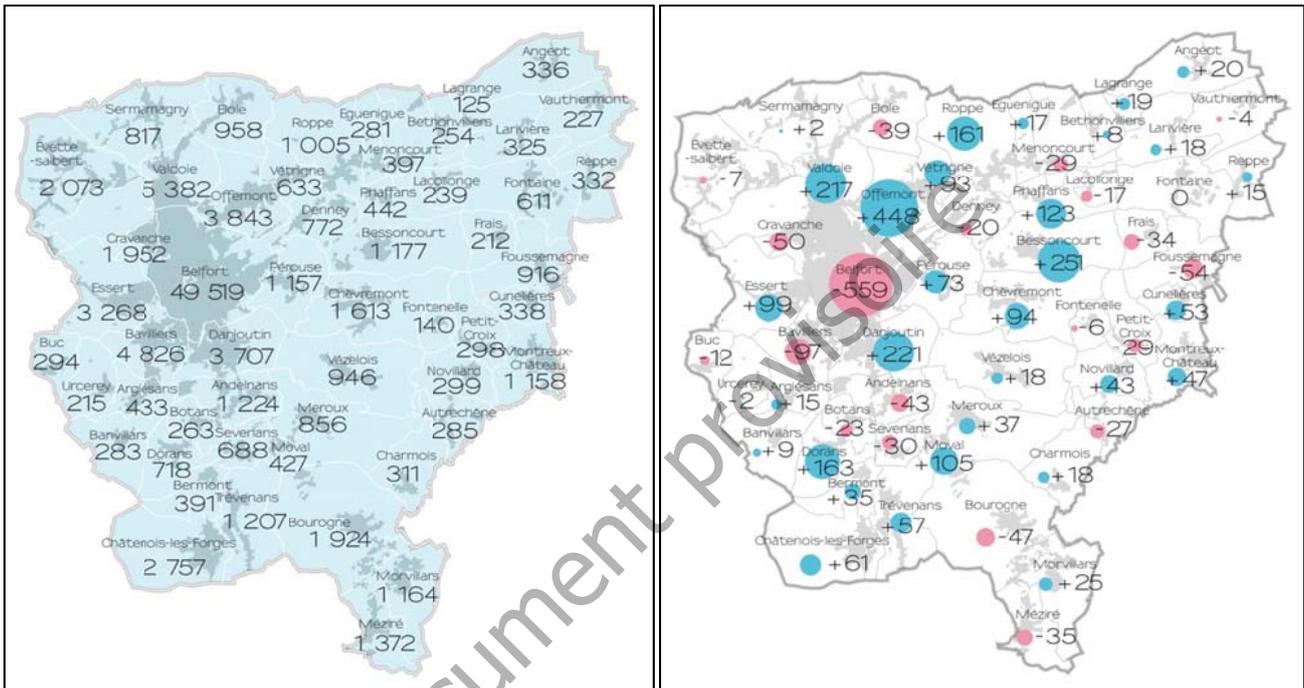
Source : INSEE 2015

Depuis 1968, la croissance démographique est irrégulière avec une baisse de la population dans les années 80 et des hausses importantes entre 1968 et 1975, dans les années 90 et depuis 2010.

Depuis 1990, la commune de Valdoie a gagné 1 068 habitants, soit le plus fort gain du département.

L'ambition du POS était d'atteindre 5 500 habitants. Avec les dernières opérations immobilières livrées et engagées, ce seuil pourrait être atteint.

La population du Grand Belfort en 2015 et son évolution depuis 2010



Source : INSEE 2015

Dans l'agglomération Belfortaine, la 1^{ère} couronne demeure plus dynamique et attractive. Avec Bessoncourt, les communes d'Offemont, Danjoutin et Valdoie détiennent les gains de population les plus élevés du département depuis 2010.

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

Les composantes de l'évolution de la population de Valdoie depuis 1968

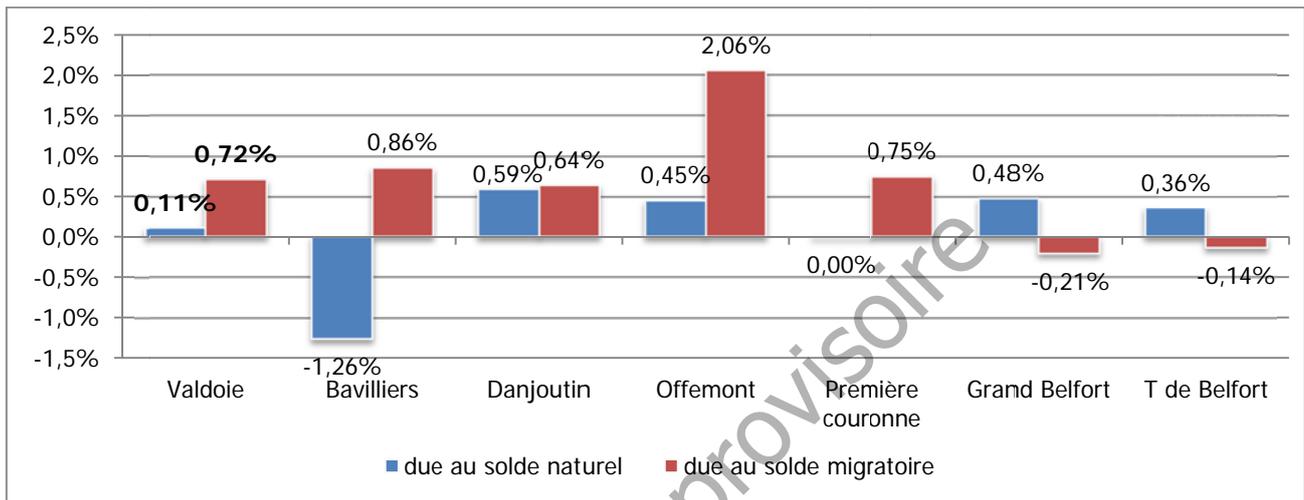
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2010	2010-2015
Solde naturel	+113	+61	+49	+9	+36	+29
Naissances	420	380	409	473	674	331
Décès	307	319	360	464	638	302
Solde migratoire	+370	+45	-307	+520	+286	+188
Variation totale	+483	+106	-258	+529	+322	+217
Taux d'évolution annuel	+1,65%	+0,34%	-0,72%	+1,29%	+0,59%	+0,83%
- dû au solde naturel	+0,39%	+0,19%	+0,14%	+0,02%	+0,07%	+0,11%
- dû au solde migratoire	+1,26%	+0,14%	-0,86%	+1,27%	+0,52%	+0,72%

Source : INSEE 2015

La croissance de la population repose très fortement sur le solde migratoire et surtout depuis 1990. Sur 1 068 habitants gagnés depuis 1990, 994 proviennent du solde migratoire. Depuis 1968, il y a un déficit migratoire et une perte de population uniquement sur la période 1982-1990.

Le solde naturel est faible et participe peu à la croissance démographique de la commune. La présence de la maison de retraite « la Rosemontoise », avec une population plus âgée, mais aussi plus de décès sur le territoire communal impacte le solde naturel.

Les composantes de l'évolution de la population entre 2010 et 2015



Source : INSEE 2015

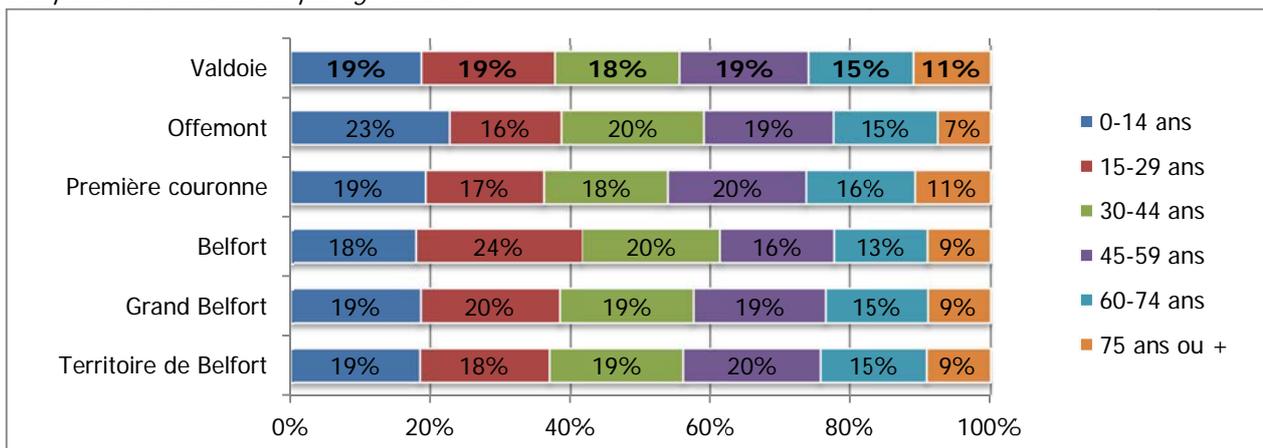
Entre 2010 et 2015, la commune de Valdoie détient un des taux d'évolution due au solde migratoire les plus élevés du Grand Belfort. La plupart des autres communes de la 1^{ère} couronne du Grand Belfort ont également des taux forts. Elles bénéficient d'une forte urbanisation et notamment des opérations d'habitat social. La commune profite de l'arrivée de familles provenant notamment de Belfort (exemple des Prés du Page...).

1-2 Les perspectives

La population de Valdoie est en constante augmentation et pourrait dépasser aisément les 5 500 habitants avec les opérations engagées. La 1^{ère} couronne du Grand Belfort reste attractive pour les familles désirant accéder à la propriété, mais aussi pour les locataires privés et sociaux. La commune pourrait donc légitimement être ambitieuse, mais doit rester prudente face aux difficultés actuelles du marché de l'habitat.

1-3 Une population jeune et une hausse des personnes âgées

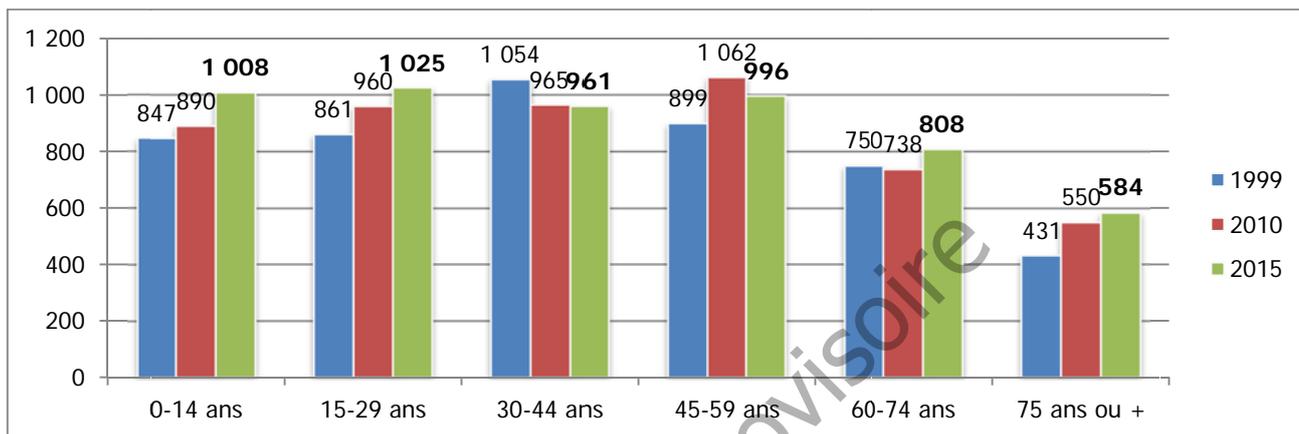
Comparatif sur la structure par âge en 2015



Source : INSEE 2015

En 2015, 38% des habitants de Valdoie ont moins de 30 ans contre 36% pour la 1^{ère} couronne du Grand Belfort. Grâce à une offre en logements de petite taille, Valdoie compte plus de jeunes de 15-29 ans. On observe aussi une surreprésentation des 75 ans et plus en raison de la Résidence Rosemontoise.

La structure par âge à Valdoie en 1999, 2010 et 2015



Source : INSEE 2015

Depuis 1999, il y a davantage de jeunes (moins de 30 ans). Leur accroissement au sein de la population communale s'explique par le développement d'une offre nouvelle en logements et notamment des opérations de logements collectifs proposés en location.

Le vieillissement de la population est un phénomène que l'on constate au niveau national avec l'arrivée à la retraite des générations nombreuses du baby-boom. Comme pour la plupart des territoires, le nombre de 60 ans ou plus a progressé à Valdoie. Le vieillissement de la population va s'accroître en raison du poids élevé des 60-74 ans.

Les 60-74 ans sont plus nombreux à Valdoie (15% de la population). Le poids plus élevé des 60-74 ans donne une idée du vieillissement à venir dans les prochaines années.

L'offre en logements existante et nouvelle doit pouvoir répondre à la fois à l'accueil de populations nouvelles plus jeunes (familles avec enfants) et à la demande générale liée au vieillissement de la population (adaptation de logements).

1-4 Des ménages plus nombreux, mais de taille plus petite

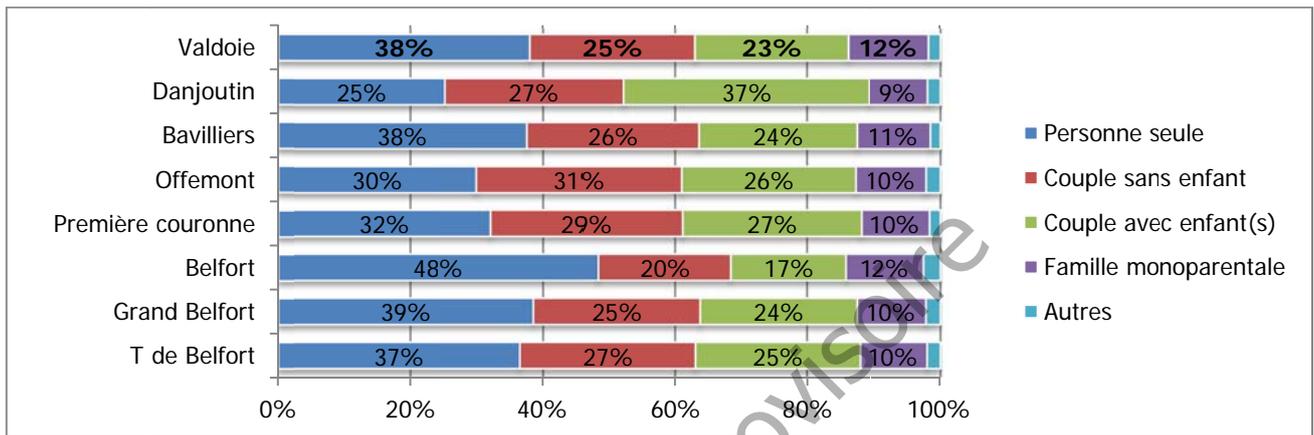
Les ménages et leur taille depuis 1968 à Valdoie

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Ménages	1 349	1 584	1 826	1 857	2 157	2 341	2 469
Population des ménages	3 936	4 378	4 515	4 279	4 788	4 958	5 226
Taille des ménages	2,92	2,76	2,47	2,30	2,22	2,12	2,12

Source : INSEE 2015

En 2015, Valdoie comptabilise 2 469 ménages et leur nombre a quasiment doublé depuis 1968. Leur taille baisse constamment pour ensuite se maintenir depuis 2008 grâce à l'arrivée de familles avec enfants. Il s'agit d'une tendance générale due à la décohabitation des générations (allongement de la vie, augmentation des divorces et du célibat). L'évolution des ménages (nombre et type) conditionne les besoins en matière d'habitat.

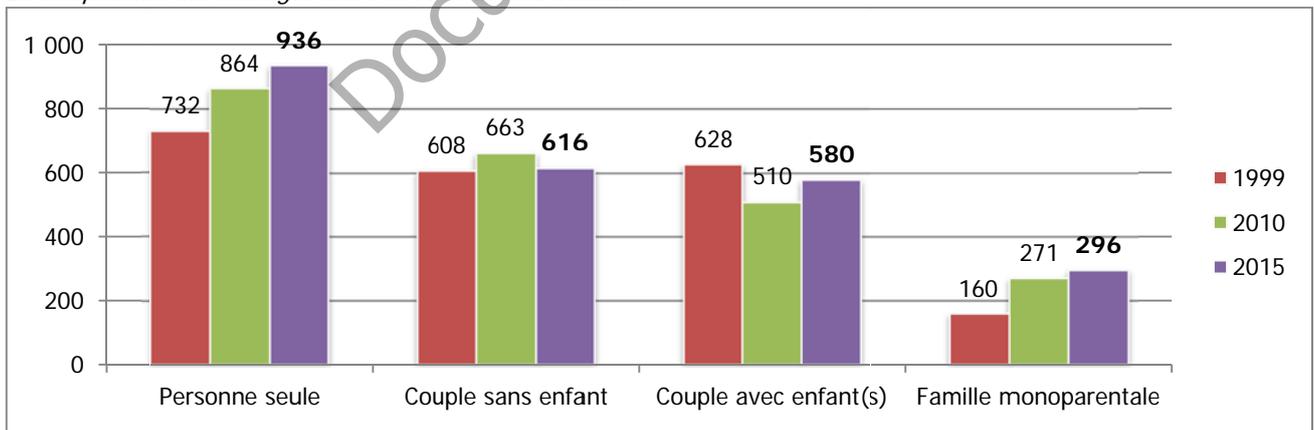
La composition des ménages en 2015



Source : INSEE 2015

En 2015, 38% des ménages valdoyens sont composés de personnes seules, 25% de couples sans enfant, 23% de couples avec enfant, et 12% de familles monoparentales. Valdoie se distingue par une légère surreprésentation des personnes seules en raison de la composition du parc de logements avec plus de logements collectifs en locatif privé plutôt destinés aux ménages de petite taille.

La composition des ménages entre 1999 et 2015 à Valdoie



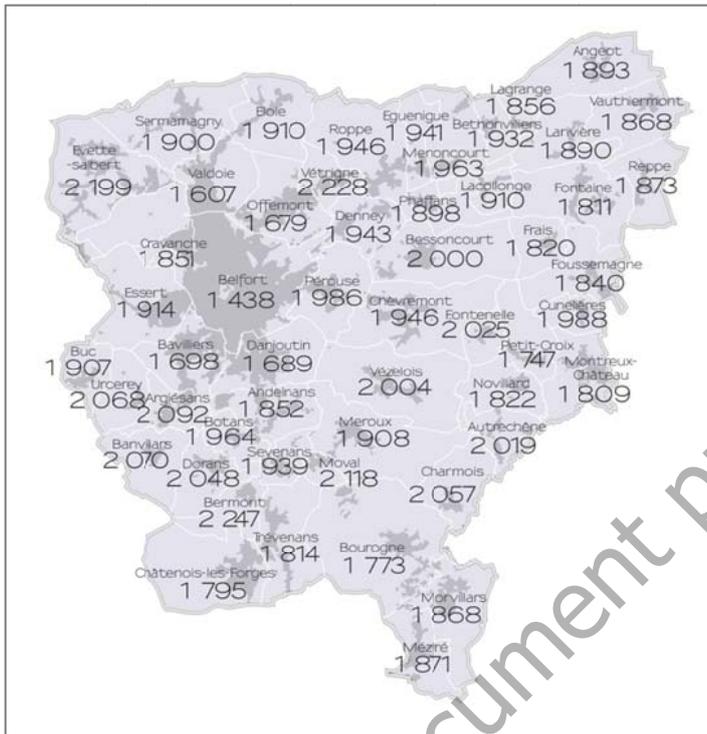
Source : INSEE 2015

Les personnes seules qui représentent près de 4 ménages sur 10 à Valdoie sont plus présentes en cœur d'agglomération (39% pour le Grand Belfort et jusqu'à 48% à Belfort). En raison de la décohabitation des générations, les personnes seules ont fortement progressé dans les années 2000 : de 732 à 936 personnes seules à Valdoie. Sous l'effet de la hausse des divorces et séparations, les familles monoparentales ont quasiment doublé depuis 1999.

Grâce à une offre nouvelle en logements locatifs sociaux, il y a depuis 2010, davantage de couples avec enfants à Valdoie, sans pour autant atteindre le niveau observé en 1999. De manière générale dans le département, on observe plutôt un recul de ce type de ménage qui demeure pourtant la cible prioritaire des communes afin de pérenniser, voire de développer leurs équipements et services (écoles, commerces, loisirs...).

Les indicateurs socio-démographiques décrivent une population plus fragile avec davantage de ménages potentiellement fragiles (personnes seules et familles monoparentales).

Le revenu médian en 2015 par UC par communes



Source : Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-Ccmsa, Fichier localisé social et fiscal

Le revenu des ménages et les catégories socio-professionnelles le confirment. Le revenu mensuel médian par UC¹ est l'un des plus faibles du Grand Belfort : 1 607 €. Seulement 12% des actifs résidant à Valdoie sont cadres² (17% pour la 1^{ère} couronne et jusqu'à 26% à Cravanche et 23% à Essert). De plus, il y a une hausse de la précarité avec un taux de pauvreté qui atteint 15% à Valdoie en 2014.

¹ Le revenu disponible d'un ménage comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), les revenus du patrimoine, les transferts en provenance d'autres ménages et les prestations sociales (y compris les pensions de retraite et les indemnités de chômage), nets des impôts directs.

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. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC) : 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 Les professions libérales sont incluses dans les cadres.

2- L'habitat

3-1 Un parc de logements diversifié

- **Un parc de logements en forte croissance**

En 2015, Valdoie compte 2 735 logements dont :

- 2 469 résidences principales,
- 28 résidences secondaires ou logements occasionnels,
- 238 logements vacants (taux de vacance de 9%).

L'évolution du parc de logements entre 1999 et 2015

	1999	2015
Parc de logements	2 288	2 735
Résidences principales	2 157	2 469
Résidences secondaires et logts occasionnels	32	28
Logements vacants	99	238

Source : INSEE 2015

Depuis 1999, la commune compte 447 logements supplémentaires, soit un accroissement de 20% (+17% pour le Grand Belfort).

Il y a aussi une aire d'accueil des gens du voyage de 20 places (en travaux).

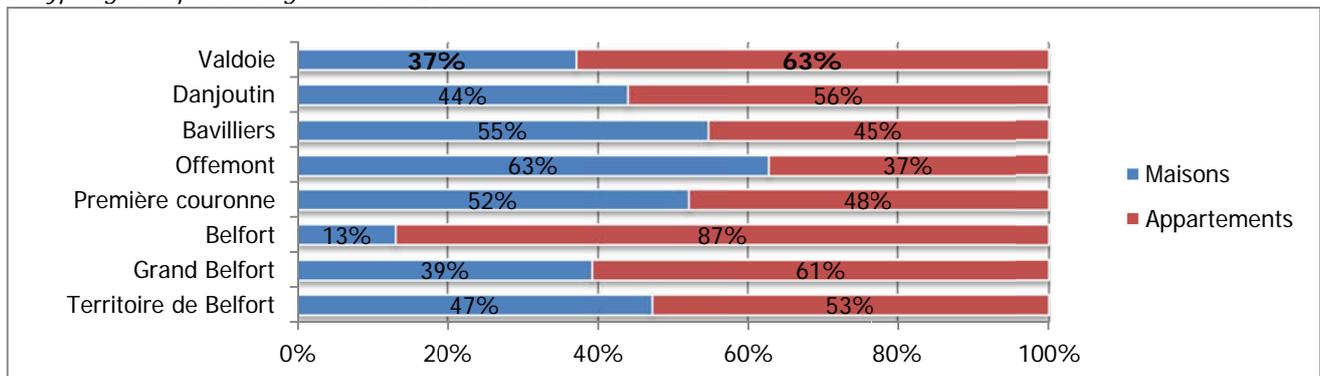
L'aire d'accueil des gens du voyage



Photo : AUTB 2016

- **Un parc de logements dominé par le logement collectif**

La typologie du parc de logements en 2015



Source : INSEE 2015

Le parc de logements de Valdoie est dominé par le logement collectif puisqu'il constitue près de deux tiers (63%) des logements. Dans le Grand Belfort, seule la commune de Belfort (87%) détient une part plus élevée que Valdoie. Parmi ces logements collectifs, 70% sont locatifs.

Plusieurs typologies de logements présentes à Valdoie

3 types de formes d'habitat, rues des Charmilles et des 3 Dugois



La maison individuelle en lotissement



Photos : AUTB 2016

Le logement collectif plutôt en location (privée et publique)



Photos : AUTB 2016

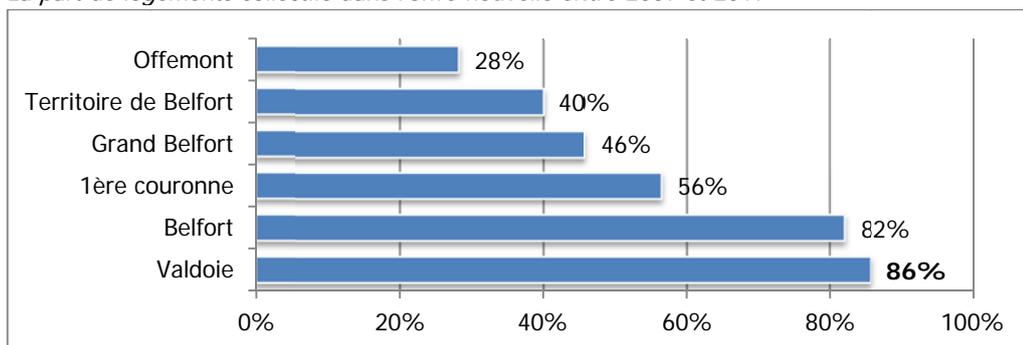
Le logement individuel groupé (Carré de l'Habitat, maisons mitoyennes ou accolées)



Photos : AUTB 2016

La commune de Valdoie compte un parc de logement diversifié par sa forme avec plusieurs typologies de logements. Les nouvelles opérations ont amené de nouvelles formes d'habitat : individuel groupé ou intermédiaire.

La part de logements collectifs dans l'offre nouvelle entre 2007 et 2017



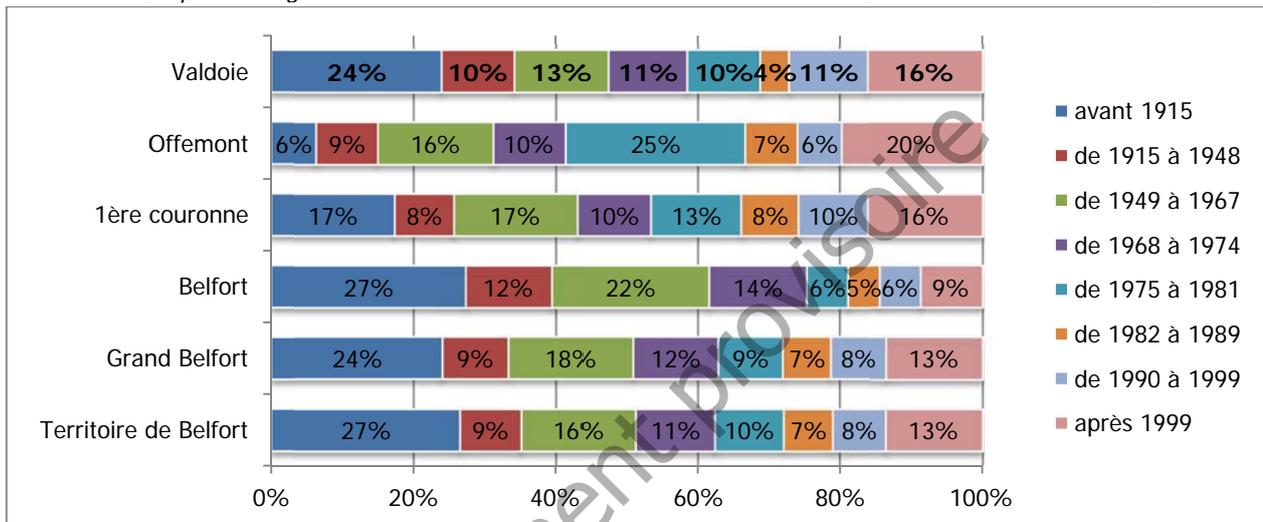
Source : DREAL BFC – Sit@del 2017

Depuis 2007, le logement collectif constitue 86% de l'offre nouvelle. Il y a eu plusieurs opérations d'habitat collectif social, et notamment les Prés du Page.

Il y a une forte distinction avec la commune voisine, Offemont : 37% de logements collectifs et surtout 28% de l'offre nouvelle composée par ce type de logements.

- **Un parc de logements ancien qui s'est fortement renouvelé**

L'ancienneté du parc de logements en 2016



Source : DGFIP, cadastre 2016

Un tiers du parc de logements a été construit avant 1949. Seule la commune de Danjoutin possède un taux similaire. Durant les Trente Glorieuses, le cœur d'agglomération s'est fortement urbanisé grâce notamment aux grands ensembles : 24% des logements à Valdoie datent de la période 1949-1974. Il atteint 36% à Belfort.

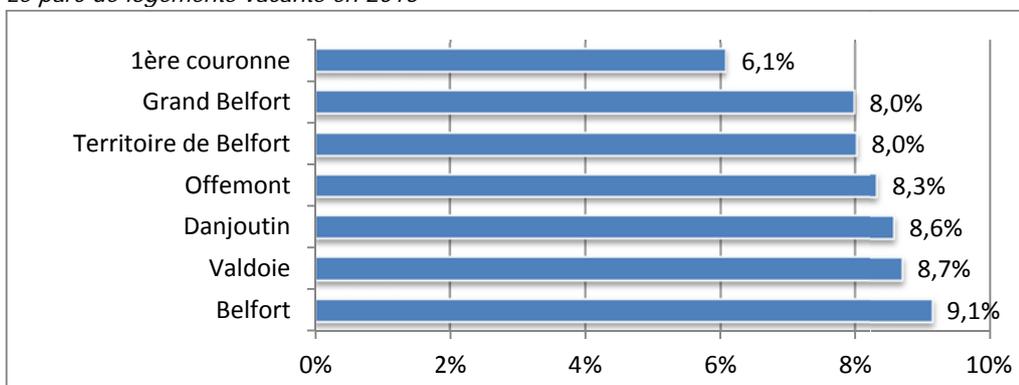
Depuis 1990, il y a un fort renouvellement du parc de logements : 27% des logements postérieurs à 1990. Cela coïncide avec la hausse importante de la population : +1 068 habitants.

Un parc de logements hétérogène par rapport aux périodes de construction



- **La vacance du parc de logements à Valdoie concentrée dans les petits appartements**

Le parc de logements vacants en 2015



Source : INSEE 2015

D'après la source INSEE, la commune de Valdoie dénombre 238 logements vacants, soit une vacance d'environ 9%. La vacance est d'environ 8% dans le Grand Belfort et le Territoire de Belfort et elle connaît une hausse dans la plupart des communes.

Les plus touchés

Le parc privé
Les logements collectifs
Les petits logements (moins de 55 m²)
Les logements construits avant 1915

Les moins touchés

Le parc public
Les logements individuels
Les grands logements (plus de 95 m²)
Les logements après 1915

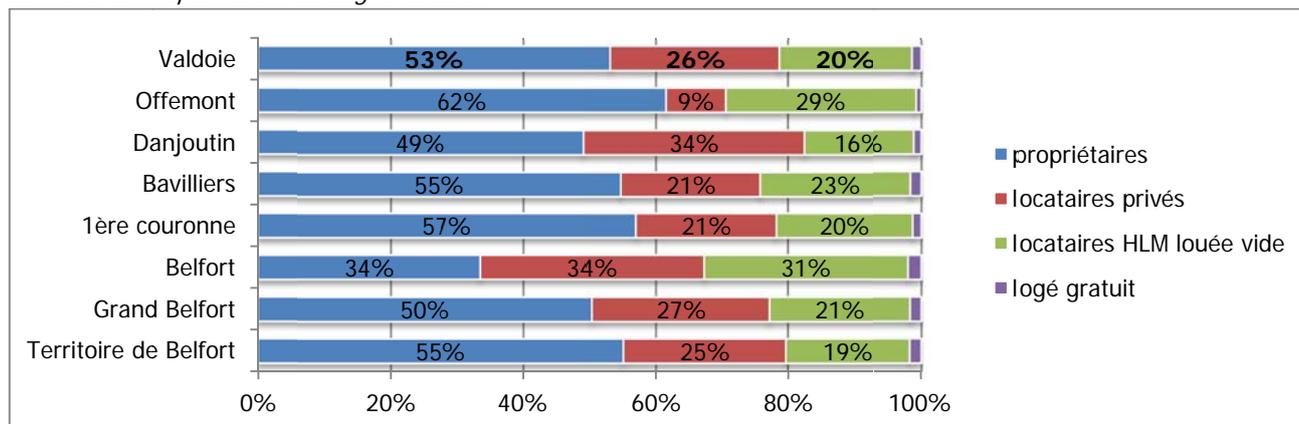
Source : DGFIP, cadastre 2016

De nombreux logements vacants sont des appartements de petite taille destinés à de la location de courte durée pour lesquels la rotation est forte : 9 des 10 logements vacants sont des appartements.

Il s'agit du parc ancien qui est touché par la vacance puisque la moitié des logements inoccupés date d'avant 1915 (15% de vacance pour ce parc d'avant 1915). Il est important d'être attentif à ce parc ancien, d'autant plus qu'il se situe en cœur de ville et le long du principal axe de circulation.

- **Une diversité dans l'occupation du parc de logements**

Le statut d'occupation des ménages en 2015

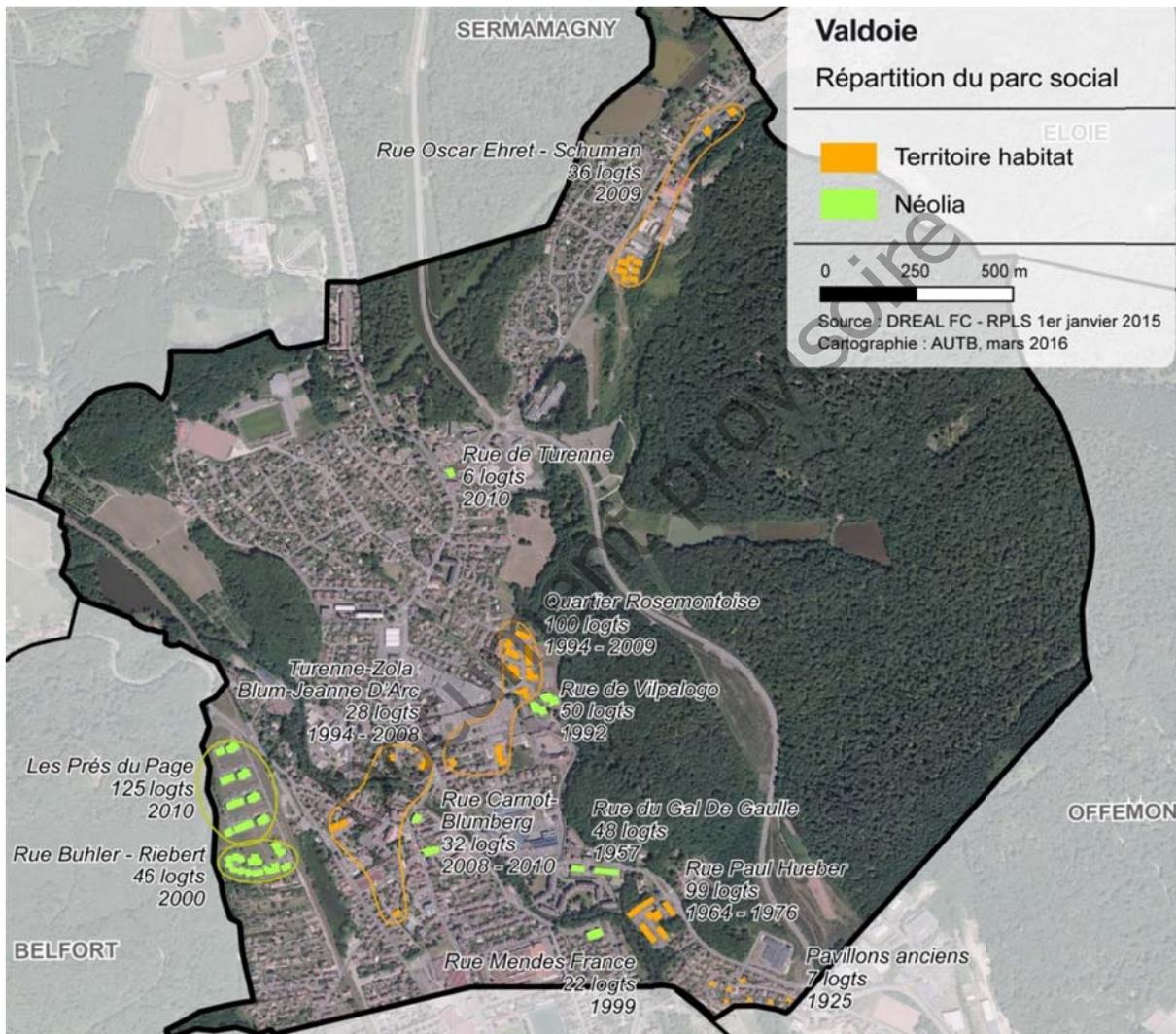


Source : INSEE 2015

À Valdoie, il y a une diversité dans l'occupation du parc de logements avec une parité entre les propriétaires occupants et les locataires. En 2015, 53% des ménages Valdoyens sont propriétaires et 46% sont locataires dont 26% de locataires privés et 20% de locataires HLM. Cette occupation du parc est proche de celle observée dans la 1^{ère} couronne du Grand Belfort.

Le parc locatif est important et demeure concentré en cœur d'agglomération. À Valdoie, il y a plus de locataires dans le parc privé que public.

- **Le parc locatif social**



Le parc social est géré en majorité par Territoire habitat et Néolia. Il y a quelques logements privés conventionnés, communaux et en foyer. Ce parc est essentiellement constitué de logements collectifs.

Le parc de logements sociaux est globalement récent et très bien occupé. Près de 75% des logements ont été construits dans les années 90 et 2000.

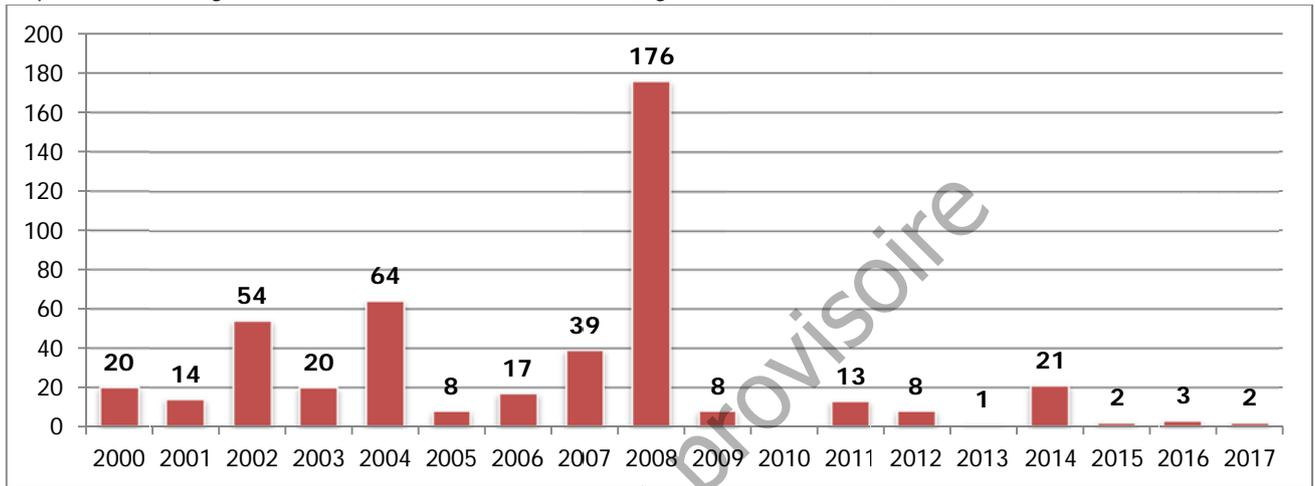
Les logements sociaux les plus anciens sont les 7 pavillons Dreyfus (années 20), actuellement en vente par Territoire habitat. Le parc présentant plus de difficultés (signes de vétusté) est situé rue Paul Hueber. Il s'agit de 99 logements collectifs construits entre 1964 et 1976 par Territoire habitat. La vacance y est d'environ 10%. Il y a aussi 48 logements, gérés par Néolia, rue du Général De Gaulle, qui datent de 1957.

Dans les années 2000, plus de 200 logements ont été créés à Valdoie. Dans le cadre du Programme Local de Rénovation Urbaine de la CAB (PLRU) 2006-2012, suite aux démolitions dans les quartiers ANRU, la majorité des reconstructions ont eu lieu hors sites : sur 407 logements reconstruits, 106 l'ont été à Valdoie.

Les opérations nouvelles sont nombreuses et présentent une diversité de formes d'habitat :

- 125 logements par Néolia « Prés du Page »,
- 8 logements par Carrés de l'Habitat pour Territoire Habitat, en limite d'Éloie (Rue Ehret),
- 28 logements, rue Schuman, opération Territoire Habitat,
- 10 logements rue Blum, Ancienne gendarmerie,
- 50 logements, 2^{ème} tranche de la Rosemontoise en 2005 et 2009.

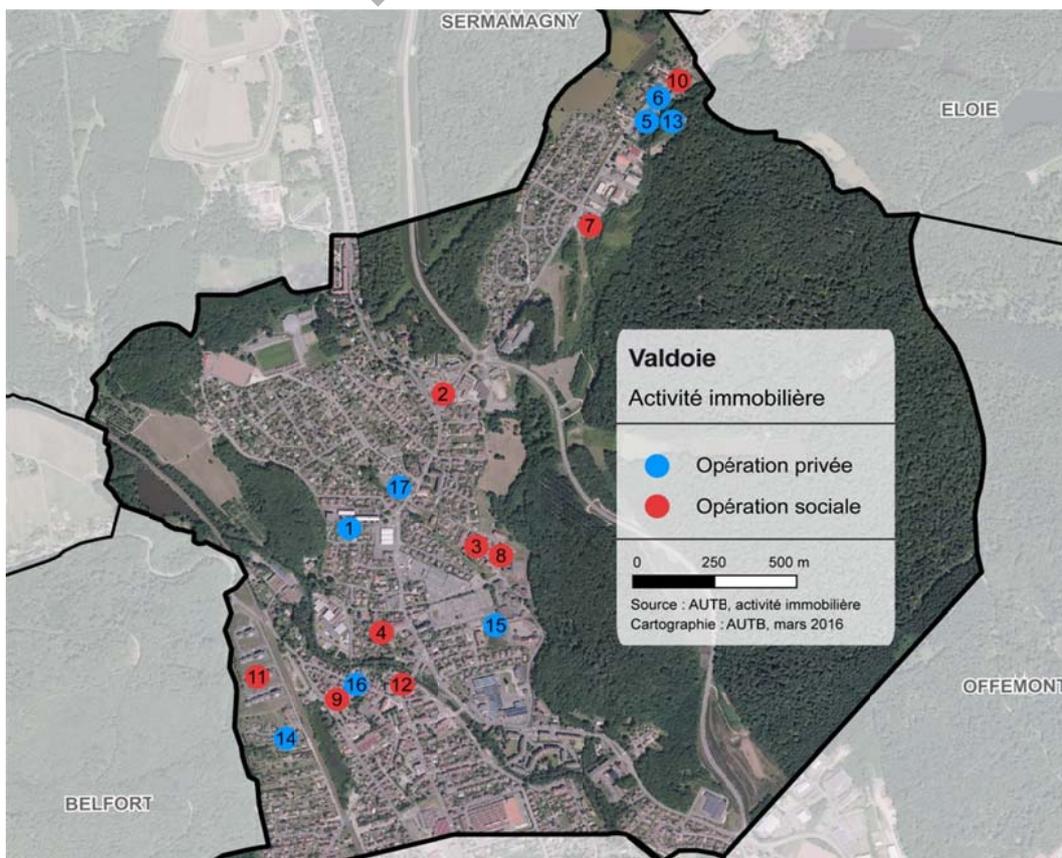
3-2 Un parc de logements fortement renouvelé

La production de logements à Valdoie entre 2000 et 2017 (logements commencés³)

Source : DREAL BFC – Sit@del 2017

Les logements produits résultent des constructions neuves et de la création de logements dans le bâti existant. À Valdoie, 470 logements ont été produits entre 2000 et 2017. La dynamique est forte grâce à des opérations significatives de logements collectifs.

L'activité immobilière et foncière est portée par les bailleurs sociaux et les promoteurs privés. Une dizaine d'opérations ont été réalisées à Valdoie depuis 2004.



Au total, 322 logements dont 245 logements sociaux ont été créés.

Les opérations livrées depuis 2004 (5 logements ou plus)

³ Logements commencés : une construction est considérée commencée dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier. Cette source est préférée pour décrire l'activité réelle de la construction.

N°	Adresse	Opérateur	Opération	Année	Nb de logts
1	rue des Charmilles	Carrés de l'habitat	Les Carrés d'Anthos	2004	16
2	62 rue de Turenne	Logissim		2004	6
3	Rue André Zemp	Territoire habitat	La Rosemontoise 1	2005	23
4	5 rue Jeanne d'Arc	Territoire habitat		2008	6
5	rue Oscar Ehret	Carrés de l'habitat	Les Carrés d'Oréos	2009	8
6	rue Oscar Ehret	Carrés de l'habitat	Les Carrés de Pathos	2009	12
7	rue Schuman	Territoire habitat		2009	28
8	rue Monnet	Territoire habitat	Les Berges de la Vaivre	2009	27
9	1 rue Léon Blum	Territoire habitat		2009	10
10	38 rue Ehret	Territoire habitat		2009	8
11	rue Buhler	Néolia	Les Prés du Page	2010	125
12	3 rue Carnot	Néolia		2011	12
13		Carrés de l'habitat	Le Carré de Kerylos	2012	4
14	35 rue Mercklé	SCI Elenya		2012	5
15	4 rue Henriot	Particulier Unal		2014	6
16	A côté de la gare	Particulier		2016	7
17	45 rue de Turenne	Reecht immobilier		2016	19

Source : AUTB – Activité immobilière 2016

La dernière opération livrée est l'opération de 19 logements par Reecht immobilier, rue de Turenne.

L'opération, rue de Turenne par Reecht immobilier



Photo : AUTB

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

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

A RETENIR

- Une commune attractive avec une population en forte hausse depuis 1990 : +1 068 habitants

- Une population jeune grâce à l'accueil de familles avec enfants, mais aussi une hausse des personnes âgées.
- De plus en plus de petits ménages et une fragilisation de la population.
- Un parc de logements dominé par le logement collectif mais très diversifié par son occupation grâce à une offre nouvelle de logements sociaux.
- Un parc de logements qui s'est fortement renouvelé dans les années 2000 avec du logement locatif collectif et de nouvelles formes (individuel groupé).
- Peu de maisons individuelles créées et aucun lotissement dans les années 2000.
- Un parc ancien (avant 1915) en difficulté avec une vacance élevée (15%).

ENJEUX

- Une offre de logements à adapter aux changements structurels et sociétaux qui touchent les ménages : population âgée en couple ou seule, familles monoparentales.
- « L'accueil de nouveaux habitants » grâce à des produits bien localisés, abordables et de qualité, pour les primo-accédants, mais aussi pour des catégories plus aisées.
- La diversité du parc de logements notamment dans les formes en proposant de la maison individuelle pour rééquilibrer l'offre nouvelle : repérage du foncier mobilisable.
- Une vigilance sur le parc de logements vacants (surtout d'avant 1915) qui augmente et ainsi conforter l'offre locative privée.
- Le maintien de la diversité du parc de logements en conservant un parc locatif social de qualité.
- Le renforcement de l'offre en logements pour répondre aux besoins des ménages et favoriser les parcours résidentiels.
- La compatibilité du PLU avec le SCoT du Territoire de Belfort et le PLH du Grand Belfort.