Programme Local de l'Habitat 2008-2013
de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine

Diagnostic

décembre 2007

Projet définitif

Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

Communauté de l'Agglomération Belfortaine

Sommaire

Partie I
La structuration démographique, économique et urbaine de l'agglomération 4
1. Le contexte démographique 4
2. Le contexte socio-économique 17
3. Le développement du territoire : fonctionnement, projets, tendances 21

Partie II
Le marché de l'habitat 27
1. Données de cadrage 27
2. Le marché locatif 38
3. Le marché de l'accession 52

Partie III
Les publics spécifiques 61
1. Les personnes âgées 62
2. Les personnes handicapées (physiques et/ou psychiques) 64
3. Les jeunes 65
4. Les ménages fragiles 67
5. Les gens du voyage 71

Partie IV
Les politiques de l'habitat de la CAB 73
Le bilan du précédent PLH 74

Glossaire 79

La structuration démographique, économique et urbaine de l'agglomération

1. Le contexte démographique

L'essentiel

La démographie et l'habitat

L'accroissement du nombre d'habitants (mouvements naturels et migratoires), la diminution de la taille des ménages et le vieillissement des personnes qui les composent sont les facteurs principaux pour l'estimation quantitative et qualitative (taille, localisation, accessibilité) des besoins en logements.

Les constats importants

- L'agglomération a gagné 2 180 habitants entre 1990 et 1999. Ces gains résultent d'un solde naturel positif et d'un solde migratoire négatif.
- La population belfortaine se maintient (contrairement à Besançon et Montbéliard) : elle est estimée au 1er janvier 2005 à 50 200 habitants (50 400 en 1999).
- Les données récentes du recensement modifient les anciennes projections et prévoient une croissance plus forte de la population avec son apogée en 2030 (et non plus 2015).
- La taille des ménages de l'agglomération poursuit la diminution observée depuis plusieurs années :
  - en 1999 : de 2,16 à 2,32 personnes par ménage (selon les sources)
  - en 2005 : 2 personnes par ménage (estimation).
- L'augmentation du nombre des ménages devrait être essentiellement le fait de ménages âgés.

Les conséquences en termes de logement

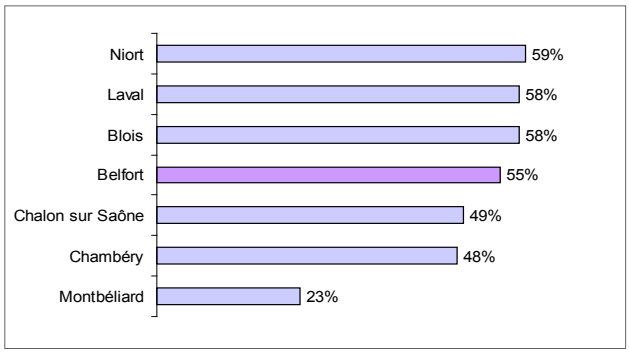
L'ensemble des facteurs démographiques observés créent des besoins en logements toujours plus importants et appellent à une diversification de l'offre : répondre à l'accueil de populations nouvelles (attractivité de l'offre) et faire face aux besoins nouveaux liés au vieillissement des populations (parcours résidentiels moins linéaires et adaptation des logements), suivre les besoins des « petits » ménages.

1.1. Une population départementale polarisée sur l'agglomération belfortaine

La Communauté de l'Agglomération Belfortaine (CAB) est composée de 30 communes qui, au dernier recensement (RGP 1999), rassemblaient 92 123 habitants*.

En 1999, la CAB réunissait 67% de la population départementale (137 408 habitants). La seule ville de Belfort quant à elle, concentrait 55% de la population totale de la CAB. Cette répartition de la population est le corollaire de la composition urbaine de l'agglomération : une ville centre de 50 000 habitants et des communes de moins de 10 000 habitants autour. Cette composition est très différente de l'agglomération voisine de Montbéliard. D'autres agglomérations françaises ont une composition similaire.

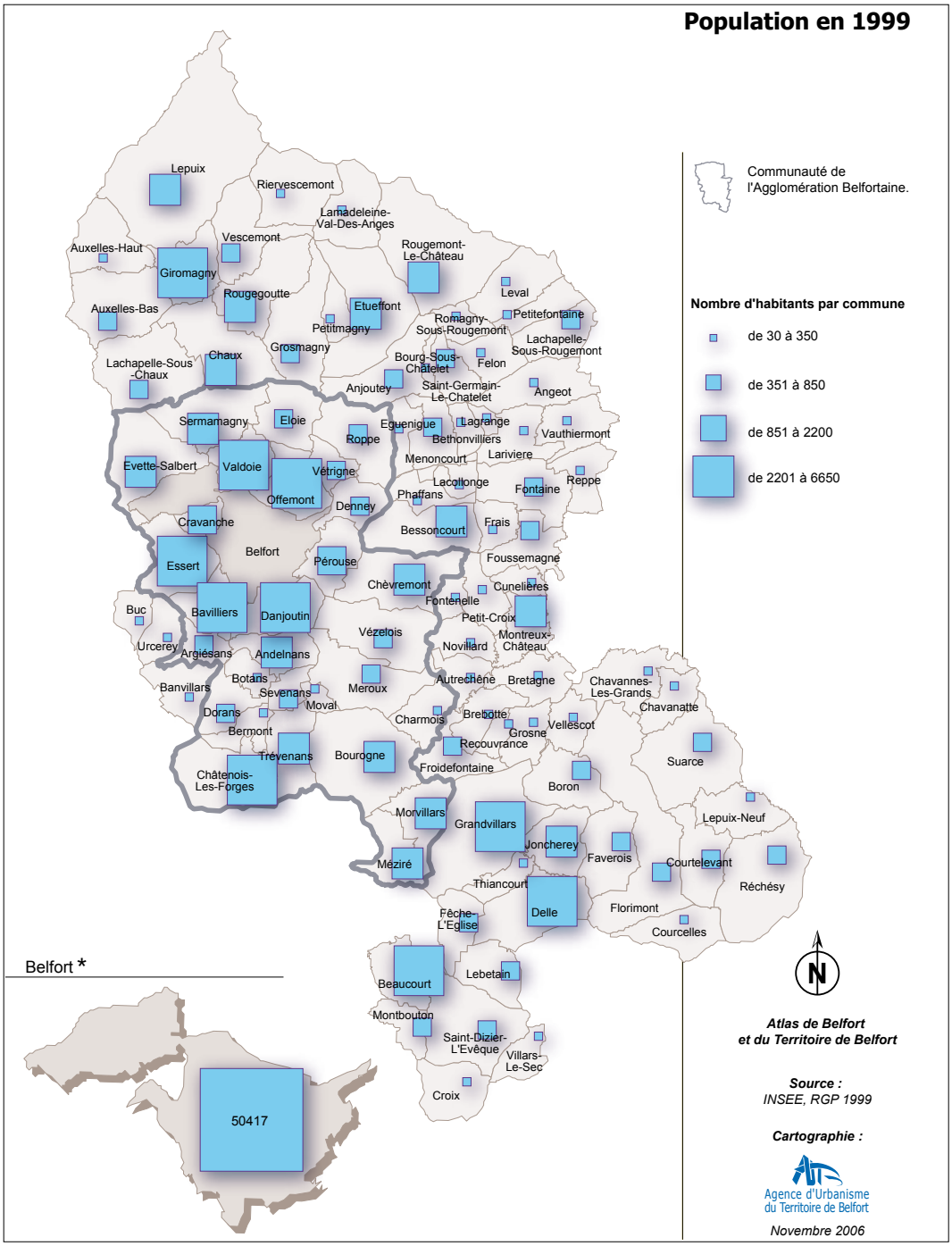
Le poids de la ville centre dans quelques communautés d'agglomération



La structure démographique du département est contrastée :

- Belfort, pôle urbain de 50 000 habitants
- 10 communes de plus de 2 000 habitants, dont 6 font partie de la CAB (Bavilliers, Châtenois-les-Forges, Danjoutin, Essert, Offemont et Valdoie)
- 80 communes de moins de 10 000 habitants

* En l'absence de données consolidées issues de la nouvelle campagne de recensement en cours, les seules données dont l'assemblage à l'échelle de la CAB est possible sont celles du RGP de 1999.



* La représentation graphique des données de Belfort figure, du fait de sa taille, à une échelle plus petite que la réalité.

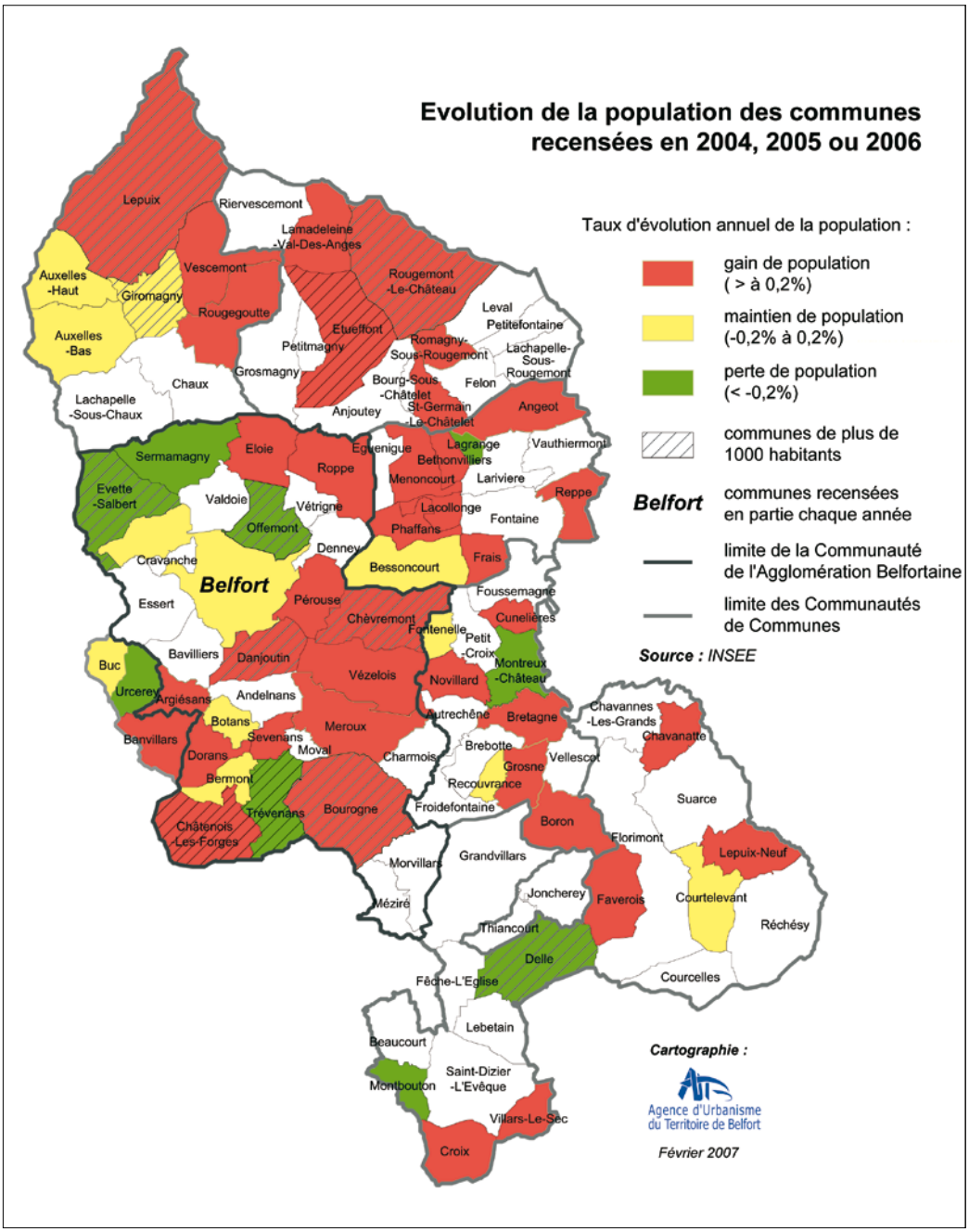
1.2. Les premiers résultats du nouveau recensement de la population : le dynamisme des petites communes

Bien qu'une estimation officielle de la population de l'agglomération ne soit pas disponible à ce jour, l'INSEE évalue provisoirement la population départementale à 139 600 habitants. Considérant que la CAB rassemblait en 1999 67 % de la population départementale, la population de la CAB se situe probablement déjà autour de 95 000 habitants.
Dans la CAB, la population de Belfort se maintient et celle des autres communes (résultats disponibles pour 18 communes) s'est accrue en moyenne de 0,37% par an. Ce gain de population s'explique en grande partie par les hausses de population constatées dans les communes de moins de 1 000 habitants.

Communes de la CAB recensées	Population RGP 1999	Population provisoire au Recencement Rénové de la Population	Taux d'évolution annuel moyen entre 1999 et 2005	
			en %	en valeur
Offemont	3 975	3 369	-2,3	-87
Évette-Salbert	2 155	2 042	-0,9	-19
Trévenans	1 038	1 016	-0,4	-4
Sermamagny	859	844	-0,4	-3
Belfort	50 417	50 200	-0,1	-31
Botans	272	275	0,2	0
Bermont	280	283	0,2	1
Châtenois-les-Forges	2 681	2 728	0,3	8
Dorans	552	563	0,4	2
Pérouse	902	929	0,5	5
Chèvremont	1 220	1 269	0,8	10
Danjoutin	3 390	3 558	0,8	28
Sevenans	725	794	1,5	12
Vézelois	705	782	1,7	13
Éloie	836	922	2,0	17
Roppe	675	761	2,0	14
Argiésans	381	441	2,1	9
Meroux	661	787	2,5	18
Bourogne	1 419	1 887	4,2	67

Source : INSEE, enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006, RGP 1999

Depuis 2004, dans le cadre du Recensement Rénové de la Population, 18 communes de l'agglomération ont été recensées. Des résultats provisoires sont disponibles ; ils seront rendus officiels en 2009. Belfort est recensée en partie, chaque année. Comme dans toutes les communes de plus de 10 000 habitants, la collecte annuelle porte sur un échantillon d'adresses tirées au hasard et représentant environ 8% de la population. Une première estimation de la population a été révélée par l'INSEE en janvier 2007.



Dans les communes de moins de 1 000 habitants

(11 communes enquêtées)

La hausse de population (même modeste) dans ces communes est quasi générale. L'ensemble de ces communes a gagné 533 habitants depuis 1999 (soit un taux d'évolution annuel moyen de 1,39%).

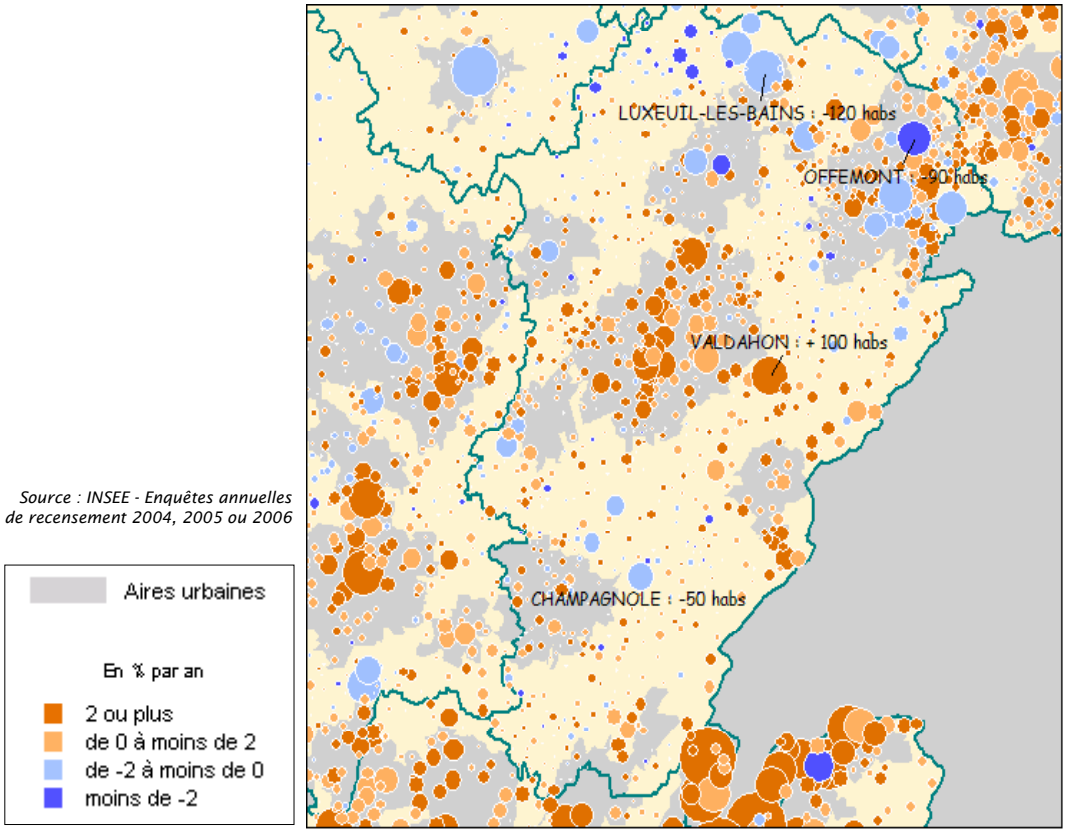
Dans les communes de plus de 1 000 habitants (hors Belfort)

(7 communes enquêtées)

Entre 1999 et les dernières enquêtes de recensement (2004-2006), la population de l'ensemble de ces communes a connu une baisse légère du nombre de leurs habitants (taux d'évolution annuel moyen de -0,39%).

La baisse de population observée dans la commune d'Offemont s'explique par la politique de renouvellement urbain qui a conduit à des démolitions volontaires de logements dans le quartier de l'Arsot. Il ne s'agit donc pas d'une tendance lourde de dépopulation. La commune de Bourogne a enregistré le plus important gain de population (67 habitants en moyenne en plus chaque année depuis 1999).

Évolution annuelle moyenne récente de la population dans les communes de moins de 10 000 habitants - région Franche-Comté



Source : INSEE - Enquêtes annuelles de recensement 2004, 2005 ou 2006

Ce phénomène d'accroissement important des petites communes est visible dans bon nombre de régions françaises. La carte ci-dessus illustre ce développement en Franche-Comté au pourtour des grandes villes. Cette dynamique est bien ressentie par les élus des communes de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine. Elle se traduit par une demande d'accueil constante des populations et une pression immobilière et foncière.

La ville de Belfort

La population de Belfort est estimée, au 1er janvier 2005 à 50 200 habitants (50 417 en 1999). Cette évolution exprime un maintien de la population à l'opposé des autres grandes communes de Franche-Comté et en particulier Montbéliard.
Les évolutions des trois plus grandes villes de Franche-Comté sont contrastées. Celle de Besançon, après une hausse importante entre 1990 et 1999 (taux d'évolution annuel moyen entre ces deux années de +0,38%), connaît une légère baisse avec 115 400 habitants en 2005 contre 117 700 en 1999 (-0,3% par an). La population de Montbéliard décroît depuis 1982 (-1,1% par an entre 1999 et 2005).

Evolution de la population des 3 plus grandes villes de Franche-Comté

	1982	1990	1999	2005(*)	Evolution 99-05
Belfort	51 206	50 125	50 417	50 200	-0,43%
Besançon	113 283	113 828	117 733	115 400	-1,98%
Montbéliard	31 836	29 005	27 570	25 800	-6,42%

(*) Estimations au 1er janvier
Source : INSEE- Recensements de la population – Estimations de population au 1er janvier 2005

1.3. Un gain de population dû à un solde naturel* positif plus fort qu'un solde migratoire* négatif

Le Territoire de Belfort, département composé d'une population plutôt jeune, doit son gain de population à l'accroissement naturel*.
Le département se situe dans le peloton de tête des 20 premiers départements français pour leur taux d'évolution de population dû au solde naturel.

Evolution annuelle moyenne des populations départementales depuis 1975

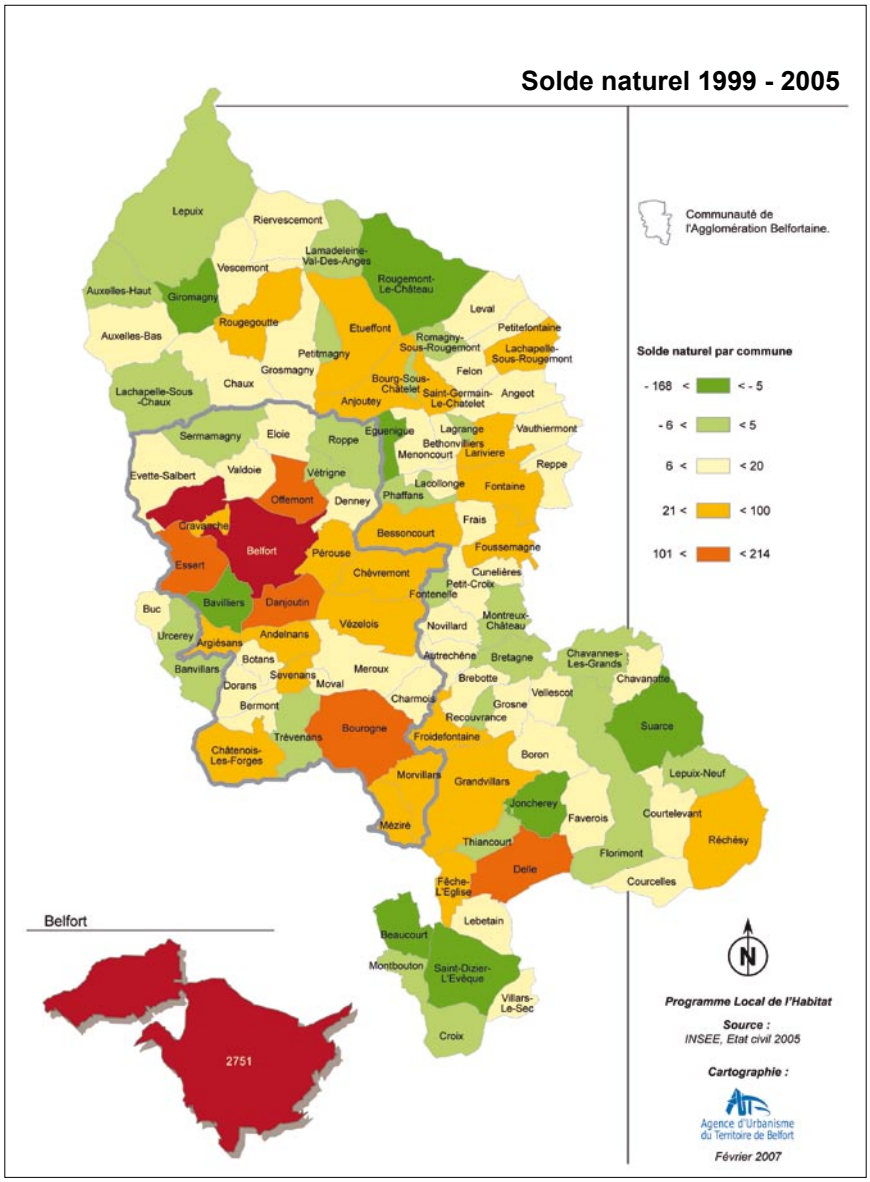
	Territoire de Belfort	Doubs	Jura	Haute-Saône
Total				
1975 - 1982	+ 0,42	+ 0,18	+ 0,24	+ 0,61
1982 - 1990	+ 0,20	+ 0,20	+ 0,3	- 0,13
1990 - 1999	+ 0,27	+ 0,32	+ 0,09	0,00
1999 - 2005	+ 0,27	+ 0,45	+ 0,28	+ 0,32
due au mouvement naturel				
1975 - 1982	+ 0,57	+ 0,89	+ 0,23	+ 0,30
1982 - 1990	+ 0,55	+ 0,70	+ 0,23	+ 0,27
1990 - 1999	+ 0,47	+ 0,53	+ 0,19	+ 0,12
1999 - 2005	+ 0,48	+ 0,50	+ 0,21	+ 0,19
due au solde migratoire				
1975 - 1982	- 0,15	- 0,71	+ 0,01	+ 0,31
1982 - 1990	- 0,35	- 0,50	+ 0,07	- 0,40
1990 - 1999	- 0,20	- 0,21	- 0,09	- 0,12
1999 - 2005	- 0,21	- 0,05	+ 0,07	+ 0,13

Source : INSEE- Enquêtes annuelles de recensement 2004, 2005 et 2006 – Recensement de la population 1975, 1982, 1990 et 1999

* Solde naturel entre deux recensements : Naissances moins décès.
Solde migratoire entre deux recensements : Différence entre la variation de population et le solde naturel.
Les soldes migratoires et naturels issus des estimations de populations départementales ne sont pas encore disponibles à l'échelle des intercommunalités.

Cette dynamique est très urbaine et tient beaucoup aux caractéristiques de la population belfortaine, plus jeune (en particulier la tranche d'âge des jeunes actifs de 20 à 39 ans). Comme l'illustre la carte ci-dessous, le solde naturel du Territoire de Belfort (5 795 entre 1990 et 1999 ; 4 374 entre 1999 et 2005) est largement alimenté par celui de la CAB (5 011 entre 1990 et 1999 ; 3 839 entre 1999 et 2005).

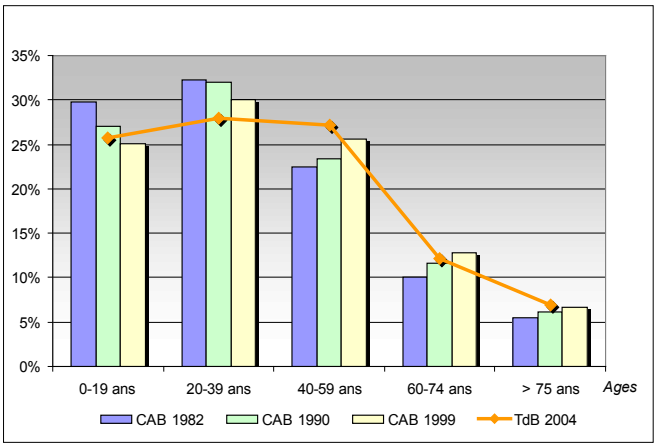
Cette dynamique démographique reste fragile car le solde migratoire négatif (départs plus importants que les arrivées) ne permet pas d'envisager la pérennité du gain de population observé.



1.4. Une population qui vieillit malgré tout

Si le Territoire se caractérise par une relative jeunesse de sa population, celle-ci reste néanmoins touchée par les tendances générales observées dans tout le pays.
Depuis 1975, les classes d'âges les plus jeunes sont de moins en moins représentées, les classes supérieures à 40 ans progressent.
L'allongement de la durée de vie et la diminution de la fécondité des femmes au cours des décennies précédentes* en sont les causes principales.
Ces évolutions diffuses rejaillissent dans l'apparition progressive de besoins nouveaux de la part des populations en termes d'habitat (changements résidentiels, adaptation des logements, nouvelles formes d'accueil, etc.). Ces besoins sont encore parfois ponctuels, car l'allongement de la durée de vie s'accompagne d'une amélioration des conditions de santé. Néanmoins, dans plusieurs communes de l'agglomération, les besoins de changements résidentiels des habitants les plus âgés sont exprimés et parfois traduits dans des projets d'habitat spécifiques (résidences dédiées à Essert par exemple).

Répartition de la population départementale par tranche d'âge



	1975	1982	1990	1999	2004(*)
0-19 ans	32,3%	30,3%	27,4%	25,3%	25,7%
20-39 ans	29,2%	31,3%	31,1%	28,8%	28,0%
40-59 ans	22,0%	22,5%	23,5%	26,2%	27,2%
60-74 ans	11,7%	10,3%	11,7%	13,0%	12,1%
> 75 ans	4,8%	5,7%	6,3%	6,7%	7,0%

Source : INSEE - Recensements de la population
- (*) Estimations localisées de population

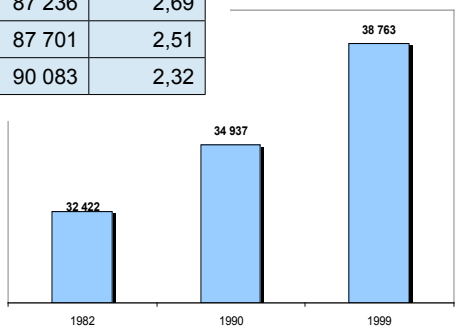
* La reprise observée d'un taux de fécondité proche de 2 enfants par femme est encore très récente.

1.5. La diminution de la taille des ménages est une cause majeure de l'augmentation des besoins en logements

La relation entre taille des ménages et besoins en logements est essentielle. A la faveur des phénomènes de vieillissement des populations et des évolutions des ménages (décohabitation des jeunes, mises en couple plus tardives, accroissement des séparations et des divorces), la taille moyenne des ménages diminue et leur nombre augmente, à population constante.
Dans l'agglomération, le nombre de ménages a progressé plus vite que la population totale.

Evolution du nombre des ménages et de leur taille moyenne dans la CAB

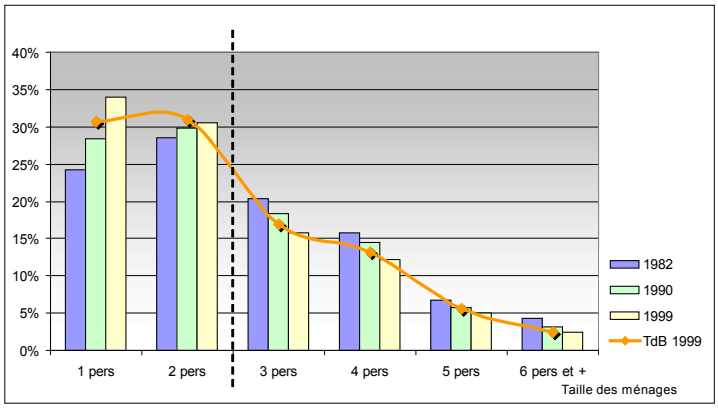
	Nb ménages	Population des ménages	Taille moyenne
1982	32 422	87 236	2,69
1990	34 937	87 701	2,51
1999	38 763	90 083	2,32



Source : INSEE - Recensements de la population

Entre 1990 et 1999, la population de la CAB a progressé de 2,4% et le nombre de ménages de 11%. Cette hausse importante et régulière du nombre de ménages se traduit par des besoins en logements croissants.
Ce phénomène est plutôt urbain : la taille moyenne des ménages de l'agglomération est passée de 2,69 à 2,32 personnes par ménage. 80 % de l'accroissement du nombre de ménages entre 1982 et 1999 est dû à la diminution de leur taille moyenne (5 283 ménages sur 6 341 ménages supplémentaires dénombrés au cours de cette période).

Répartition des ménages selon leur taille



Taille des ménages en 1999

Territoire de Belfort	2,41
CAB	2,32
Haute-Saône	2,48
Doubs	2,43
Haut-Rhin	2,51

Source : INSEE - RGP 1999

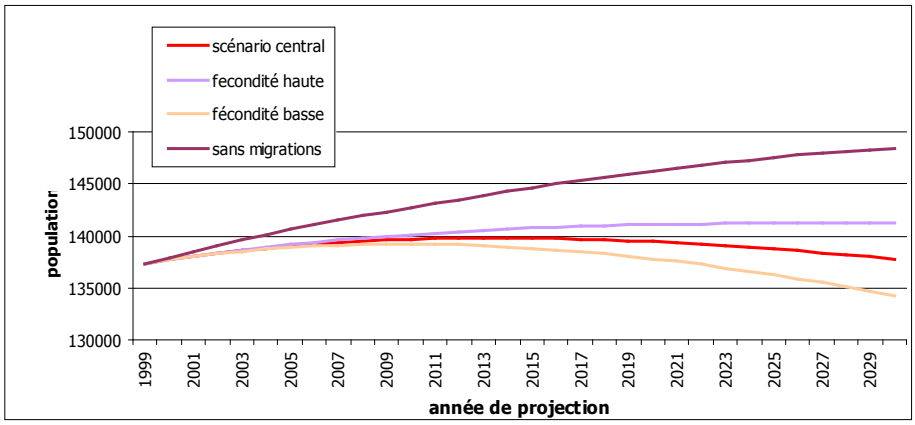
En complément du recensement de la population, les données du fichier FILOCOM* permettent de disposer de données récentes relatives à la composition des ménages. En 2005, le nombre d'habitants moyen par résidence principale dans la CAB est estimé à 2,2 personnes (2,32 en 1999). Ce nombre, à Belfort, est de 2 personnes en 2005 contre 2,16 en 1999 (source : FILOCOM). Les estimations en cours réalisées par l'INSEE semblent en outre, confirmer ces résultats.

* Le Fichier des Logements à l'échelle Communale (FILOCOM) fournit des données sur les caractéristiques du parc de logements et son occupation. Cette base de données est issue du rapprochement de fichiers fiscaux et fonciers : le fichier de la Taxe d'Habitation, le fichier de la Taxe Foncière Propriété Bâtie (TFPB), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques (IRPP). Même si le fichier FILOCOM n'est pas totalement comparable aux données de l'INSEE, il permet d'avoir une vision globale sur les communes de la CAB en l'absence de données détaillées issues du recensement rénové de la population. Ces données ne sont pas disponibles à l'échelle des quartiers.

1.6. Les projections de population et de ménages à l'horizon 2015

Dans le cadre des études réalisées pour le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Territoire de Belfort, des travaux de projections de population à l'horizon 2015 ont été menés par l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort et la Direction Régionale de l'INSEE Franche-Comté. Ces projections de population ont été élaborées à partir de la reconduction des tendances démographiques observées entre 1990 et 1999. Les estimations de population ci-après n'intègrent donc pas les éventuels changements socio-démographiques intervenus après 1999.

*Projection de la population du Territoire de Belfort selon différents scénarios **



INSEE scénario central Omphale 2000

* Le scénario central (= 1,8 enfant par femme) est un scénario tendanciel, lissage composite. Le scénario « Sans migrations », c'est-à-dire le scénario central sans migrations (ni départs, ni arrivées) était considéré comme une hypothèse d'école visant à présenter l'impact des mouvements migratoires sur l'évolution de la population.

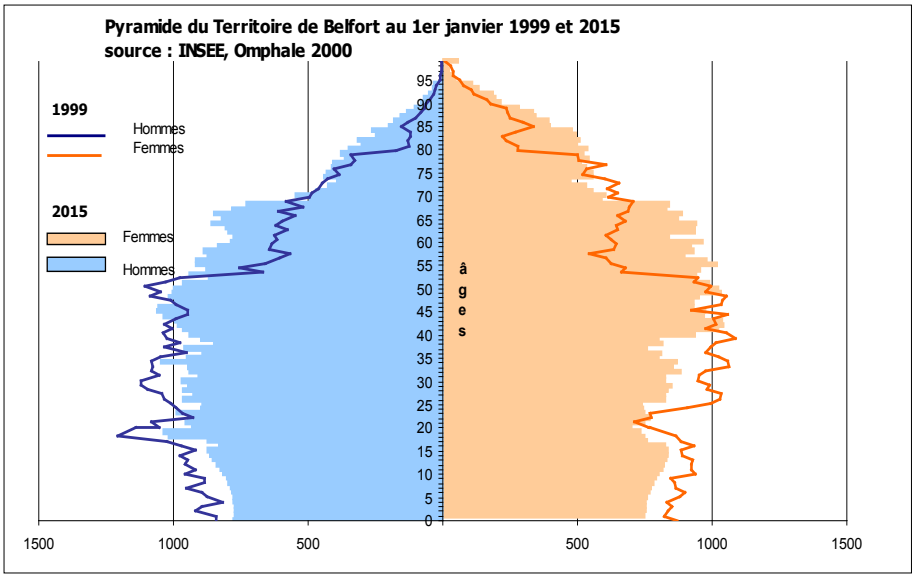
Ces projections ont été réalisées en retenant les hypothèses du scénario dit « central » (courbe rouge) fondé sur la reconduction des tendances observées entre 1990 et 1999 en termes de migrations et de mouvement naturel. En 2015, selon ces projections, la population du Territoire de Belfort atteindrait un maxima à 139 800 habitants.

Il est important de souligner que ces projections pour 2015, ont déjà été atteintes en 2005. En effet, comme évoqué plus haut, d'après les premiers résultats disponibles du Recensement Rénové, la population du Territoire de Belfort est estimée, au 1er janvier 2005, à 139 600 habitants. L'augmentation du taux de fécondité observée dans la France entière, qui se rapproche de 2 enfants par femme, évolution inédite depuis ces vingt dernières années, est l'explication possible de ce gain de population.

En conséquence, l'INSEE réalise de nouvelles projections de populations corrigées par ces résultats récents. Elles concluent à une poursuite de la hausse de la population totale au moins jusqu'à 2030.

L'augmentation des départs à la retraite

Une des particularités du vieillissement général de la population réside dans l'accroissement rapide du nombre de personnes arrivant en fin de vie active et l'augmentation de ménages âgés.



Sur la CAB, les projections de population de 2003 estimaient, à compter de 2006, le départ à la retraite de plus de 1 000 actifs chaque année (avec l'hypothèse d'un départ à 60 ans).
Au total, près de 2 actifs sur 5 ont déjà quitté ou quitteront leur emploi entre 1999 et 2015. Sur la période 1999-2015, le potentiel de départ représente plus de 13 800 personnes dans l'agglomération. Plus du tiers de ces départs (37%) se concentrent dans l'éducation, la santé, l'action sociale et l'administration.
Cette évolution est porteuse de plusieurs enjeux résidentiels :

- Un besoin de main d'œuvre et d'une offre de logements attractive et diversifiée pour en favoriser l'accueil.
- La question du vieillissement et son corollaire en termes de besoins d'adaptation.
- La fixation des retraités dans notre agglomération.

2. Le contexte socio-économique

L'essentiel

L'emploi et l'habitat

Le contexte économique et le logement sont en interaction.
La santé de l'économie et le marché du travail influencent le comportement des ménages aux caractéristiques sociales et aux ressources diverses qui vivent, s'installent ou quittent la Communauté de l'Agglomération Belfortaine. Réciproquement, le logement est une condition nécessaire au développement économique local.

Les constats importants

La population de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine demeure majoritairement composée d'employés et d'ouvriers (près de 60%).
Malgré la tertiarisation, le secteur industriel reste un moteur de l'économie : il recrute ingénieurs, cadres techniques et techniciens.
La reconversion progressive de la partie la moins qualifiée des emplois industriels vers le secteur tertiaire soutient l'emploi, mais n'absorbe pas toute la main d'œuvre non qualifiée.
Le secteur tertiaire, avec notamment les emplois de service, propose des emplois nombreux mais trop souvent précaires (temps partiels, CDD, féminisations...).
Un facteur contextuel : l'engagement de grands chantiers (infrastructures du TGV, site médian du CHBM, réseaux autoroutiers) va créer un cycle d'emploi favorable pendant plusieurs années dans le secteur du BTP.

Les conséquences en termes de logement

L'offre doit permettre à tous les ménages d'accéder à un logement décent et compatible avec leurs revenus. Il en va aussi de l'attractivité de l'agglomération belfortaine :

- Cadres et professions intermédiaires des secteurs industriels et administratifs, auxquels s'ajoutent les personnels des garnisons de Belfort et Bourogne, lesquels recherchent une offre en logements, notamment locative (appartements et pavillons) de haute qualité (architecture, confort) et proche des lieux de culture et de loisirs.

- Salariés, notamment employés et ouvriers, qui recherchent l'accession à la propriété et des loyers modérés.

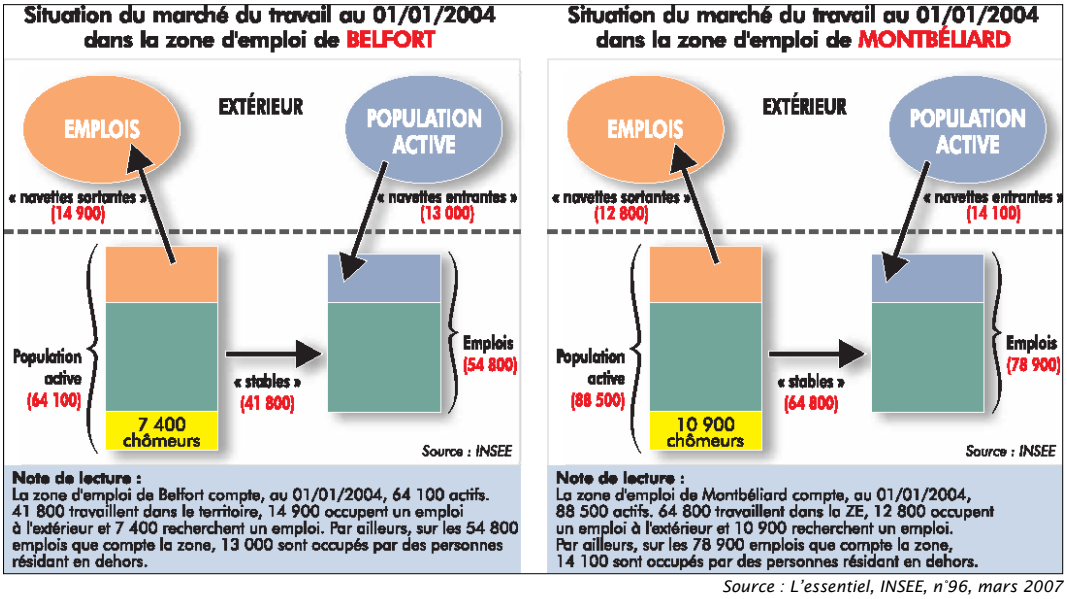
A l'échelle de l'Aire urbaine, les importants échanges croisés de populations actives entre Belfort et Montbéliard, créent une interaction entre les fonctions résidentielles de ces deux agglomérations.

Tendance générale de la zone d'emploi de Belfort

· La tertiarisation s'affirme, l'industrie reste un secteur fort, l'emploi augmente, notamment les emplois supérieurs et les emplois modestes.

· L'accroissement des emplois reste inférieur à celui des actifs, ce qui maintient le chômage à un niveau élevé et suscite des déplacements vers d'autres zones d'emploi : principalement celle de Montbéliard.

Le fonctionnement spatial du marché de l'emploi, avec d'importants mouvements d'échanges entre Belfort et Montbéliard, crée une tension résidentielle dans l'Aire urbaine. La zone d'emploi de Belfort ''exporte'' 23% de ses actifs résidants et ''importe'' 24% de ses actifs occupés.



Source : L'essentiel, INSEE, n°96, mars 2007

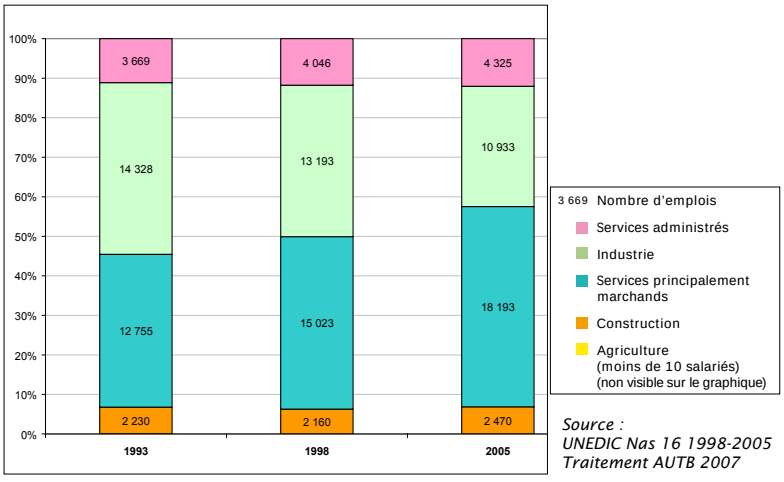
2.1. Une répartition de l'emploi qui bascule du secteur industriel vers le secteur tertiaire

La Communauté de l'Agglomération Belfortaine est l'héritière du passé industriel du Territoire de Belfort.

Aujourd'hui, l'évolution structurelle du secteur industriel fait décroître les besoins en main d'œuvre, notamment non qualifiée : entre 1975 et 1999, l'emploi industriel a été divisé par 2 à Belfort.

Les acteurs locaux engagent une politique de diversification des emplois, en phase avec le développement du secteur tertiaire (Cf. installation d'un centre d'appel en 2005).

Part de l'emploi salarié selon le secteur d'activité



Source : UNEDIC Nas 16 1998-2005 Traitement AUTB 2007

2.2. Une reconversion partielle des actifs

Malgré leur baisse structurelle, les emplois industriels locaux restent à un niveau significatif. Néanmoins, les besoins en main d'œuvre ont baissé et les emplois gagnés dans le secteur tertiaire ne profitent pas toujours directement aux ouvriers et employés exclus du secteur industriel ; leur reconversion professionnelle n'est pas systématique et une part d'entre eux est fragilisée (entre 1998 et 2006, +40% de RMIstes sur le département).
En outre, le secteur tertiaire, avec notamment les emplois de services, propose des emplois nombreux mais parfois précaires.

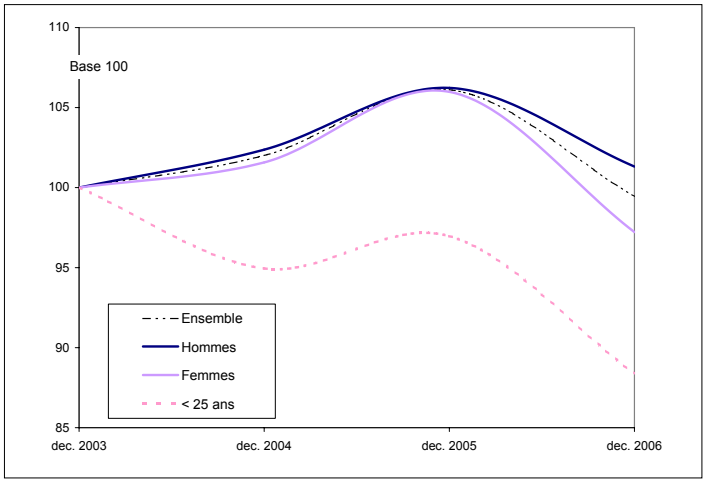
Taux de chômage

Zones d'emploi	Fin dec. 2005	Fin mars 2006	Fin juin 2006	Fin sept. 2006	Fin dec. 2006
Belfort	10,7	10,9	10,8	10,7	10,5
Montbéliard	11,0	11,8	11,7	11,1	10,4
Franche-Comté	8,7	8,8	8,6	8,4	8,2
France	9,5	9,4	9,0	8,7	8,6

Taux corrigés des variations saisonnières, au sens du BIT
Source : INSEE - DRTEFP, série révisée en mars 2007

En décembre 2006, le taux de chômage de la zone d'emploi de Belfort (10,5%)* demeure supérieur aux moyennes régionales (8,2%) et nationales (8,6%), quand bien même l'emploi augmente dans la branche des services principalement marchands. Ce sont les jeunes qui semblent profiter en premier de la reprise (baisse de la demande d'emploi).

Evolution des demandeurs d'emplois sur la CAB



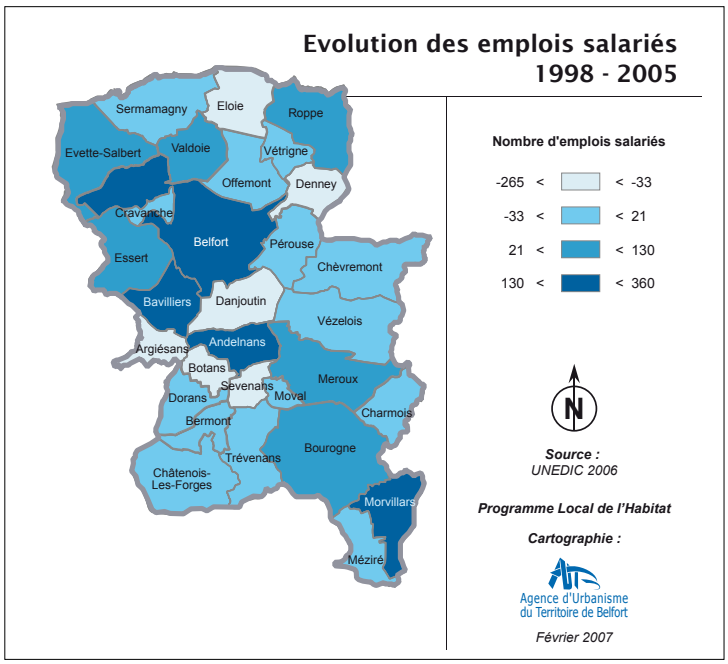
La catégorie DEFM1 désigne les personnes sans emploi, immédiatement disponibles, à la recherche d'un CDI à temps plein, hormis les personnes ayant travaillé plus de 78 heures dans le mois.

Sources : DEFM1 - ANPE, décembre 2006

* Echelle la plus fine à laquelle cette donnée est disponible.
Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent.
La zone d'emploi de Belfort équivaut au département du Territoire de Belfort. Source Insee

2.3. Le développement de l'emploi des services à la personne

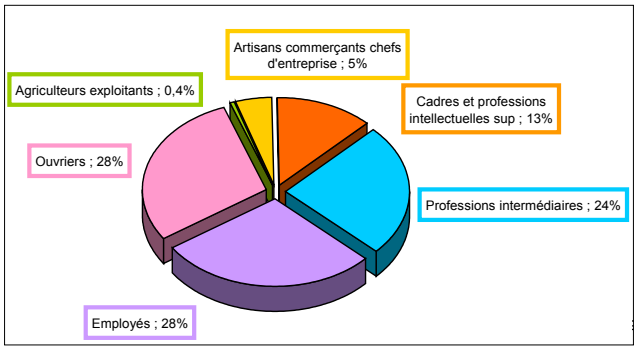
Attendu, il se confirme par les recrutements annoncés en 2006* de personnels des « fonctions liées à la vente, au tourisme et aux services (hors cadres) » avec des besoins importants, et difficiles à combler (d'après l'UNEDIC), en employés à domicile, assistantes maternelles, infirmiers, sages-femmes et aides soignants.



2.4. Employés et ouvriers constituent encore la majorité des actifs de la CAB

Les catégories socioprofessionnelles

A Belfort, chef lieu du département, le taux d'emplois métropolitains supérieurs est relativement élevé (7,9% contre 4,6% à Montbéliard et 6,3% à Besançon).
Néanmoins, près de 60% de ses habitants sont soit employés, soit ouvriers.
Les cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 13% de la population.



Source : INSEE RGP 99

* Le recensement des besoins en main d'œuvre par l'UNEDIC (fichier BMO) permet de connaître les catégories de métiers qui recrutent et le degré de difficulté que connaissent les employeurs à pourvoir leurs effectifs.

3. Le développement du territoire : fonctionnement, projets, tendances

L'essentiel

Développement territorial et habitat

Le logement est une composante de base du territoire. Il est donc très sensible au fonctionnement général des communes en relation d'interdépendance, aux réseaux de circulation, aux pôles d'emplois et de services. Le logement est aussi un fait qui va peser à son tour sur le fonctionnement, les réseaux, l'économie, les déplacements, l'environnement... Il ne peut ni ne doit être pensé de façon isolée.

Les faits

- Le logement représente une consommation foncière qui a tendance à augmenter et à se disperser, ce qui amène des tendances pénalisantes. L'étalement urbain est un modèle coûteux pour la collectivité.
- Les documents d'urbanisme sont souvent inadaptés pour créer une offre foncière répondant aux objectifs d'un territoire cohérent.
- Les déplacements ne peuvent être gérés harmonieusement sans un minimum de proximité entre habitat et activités.
- Les grands projets d'infrastructures ou de projets de développement constituent des nouvelles donnes pour l'habitat.

Les conséquences en termes de logement

➢ Revaloriser le rôle des centres permet d'enrichir l'environnement du logement et d'appréhender « l'habitat » qui tient compte de la vie des usagers.

➢ Les documents d'urbanisme préparent le foncier pour amener les types d'habitats souhaités et leur mise en place territoriale.

➢ Les grands projets constituent des appels et des facteurs d'attractivité, à condition de contrôler les risques de débordement et l'urbanisation spontanée.

3.1. L'évolution des espaces, les orientations du SCoT

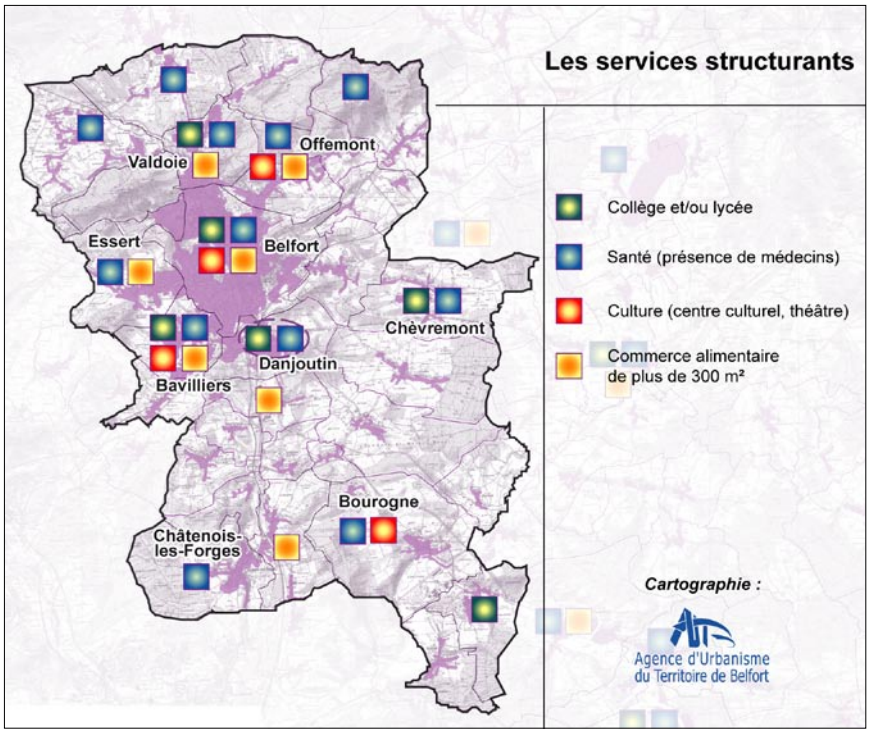
La production de logements, avec les activités, les équipements, les infrastructures, participent au processus d'urbanisation et « consomment » du foncier. L'urbanisation est largement un phénomène diffus, par moment accéléré et orienté par des projets forts qui vont créer des appels et des effets à long terme. Sur la période 1984-1997 on a pu mesurer une augmentation des surfaces aménagées ou bâties de 15% (387 ha) coïncidant avec un recul des terres agricoles de 7% (413 ha) qui se trouvent de plus en plus sous pression.

La tendance de l'urbanisation non contrôlée est « l'étalement urbain » : construction très diffuse dans le périurbain, ponction démographique et sociale défavorable aux villes, désertification des services dominés par la grande distribution, inflation des déplacements automobiles... Ce processus est latent dans le Territoire de Belfort.

Le SCoT a mis en évidence la possibilité de restaurer et d'équilibrer des pôles de services autour de la ville centre. Pour perdurer dans de bonnes conditions, les services fondamentaux (éducation, santé, socioculturel, commerce) doivent être consolidés par la politique du logement.

Sur le principe de polarisation

Le SCoT pose le fait que l'urbanité et la ruralité sont deux réalités positives qui doivent s'équilibrer et se compléter. Les pôles doivent ancrer l'essentiel du développement, ce qui permet d'y consolider tous les services. Les communes rurales restent dans une croissance mesurée, même si certaines peuvent paraître très « spéculatives ».



Sur une recherche de qualité

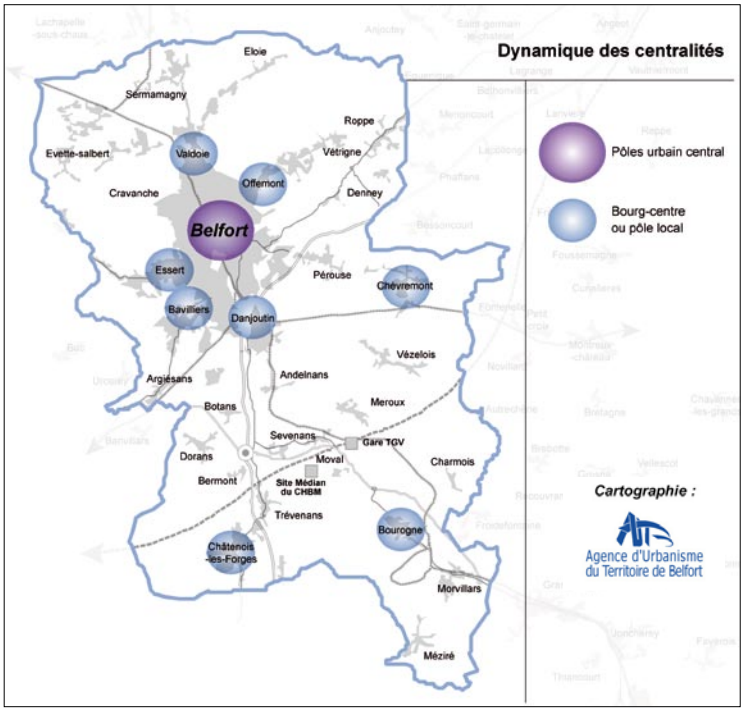
Outre les modes de constructions écologiques nouveaux qui prendront le pas (urbanisation économe en énergies, économe en eau, en déchets...), il importe de respecter les paysages, les espaces naturels, les cours d'eau... tout comme il faut aussi trouver une cohérence avec les zones de nuisances ou de risques et concilier l'habitat avec les activités, l'agriculture, le fonctionnement des équipements.

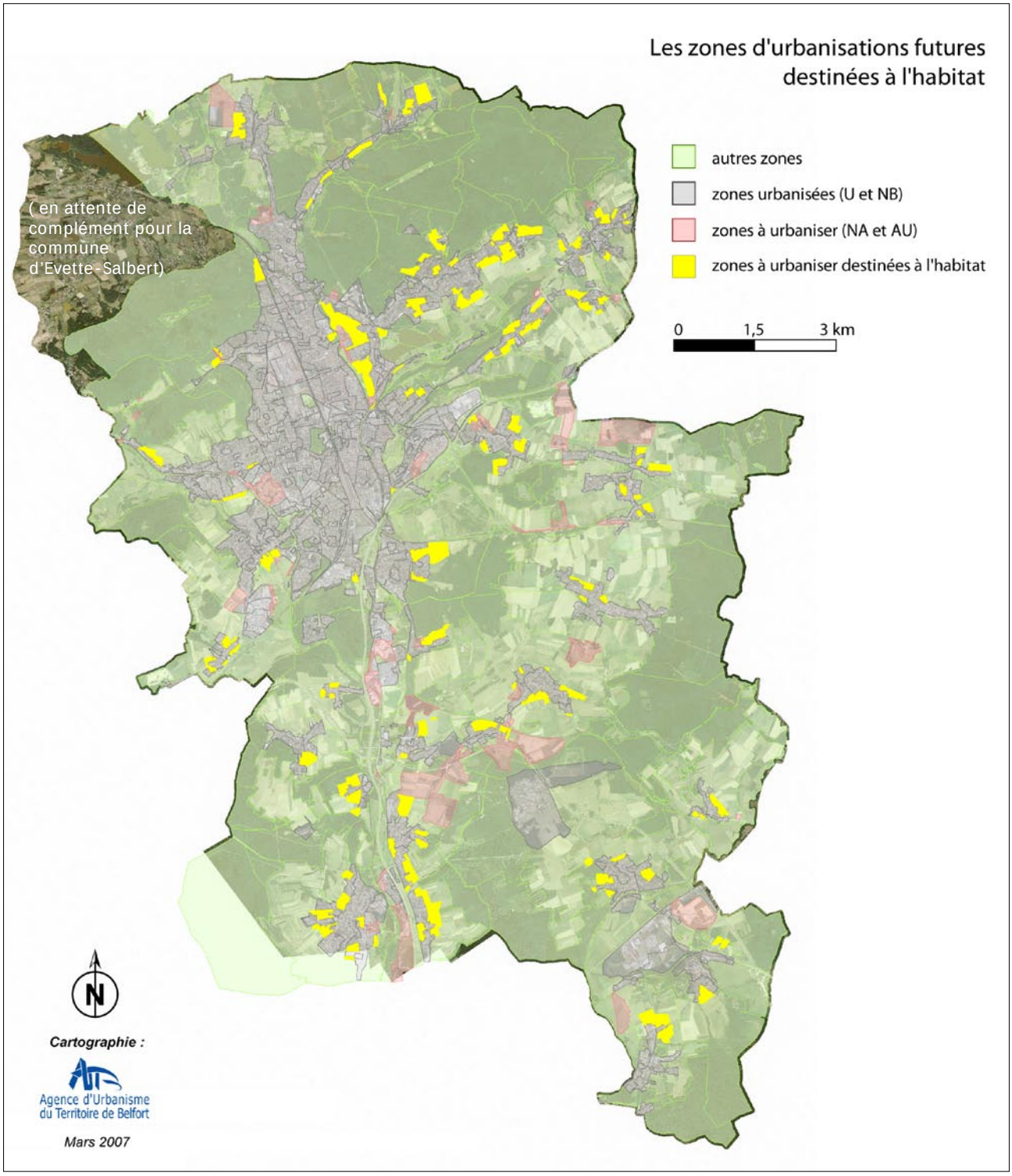
Les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme (POS et PLU) sont élaborés par les communes et définissent les potentiels constructibles. On observe que les disponibilités foncières destinées à l'habitat (urbanisation future) constituent une surface totale impressionnante (420 ha). Dans l'espace rural, les zones d'urbanisation futures sont surabondantes (250 ha) mais difficiles à mobiliser autrement que par « grignotage ». Elles sont plus rares dans les secteurs que le SCoT désigne pour réellement porter le développement futur : environ 30 ha à Belfort, 140 ha dans les huit pôles :

- Bavilliers
- Bourogne
- Châtenois-les-Forges
- Chèvremont
- Danjoutin
- Essert
- Offemont
- Valdoie

En outre, certains documents d'urbanisme sont souvent issus de diagnostics anciens, sont règlementairement obsolètes et n'intègrent pas suffisamment leur contexte extérieur.




Les zones d'urbanisations futures destinées à l'habitat
autres zones
zones urbanisées (U et NB)
zones à urbaniser (NA et AU)
zones à urbaniser destinées à l'habitat
0
1,5
3 km
(en attente de complément pour la commune d'Evette-Salbert)
N
Cartographie :
Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
Mars 2007

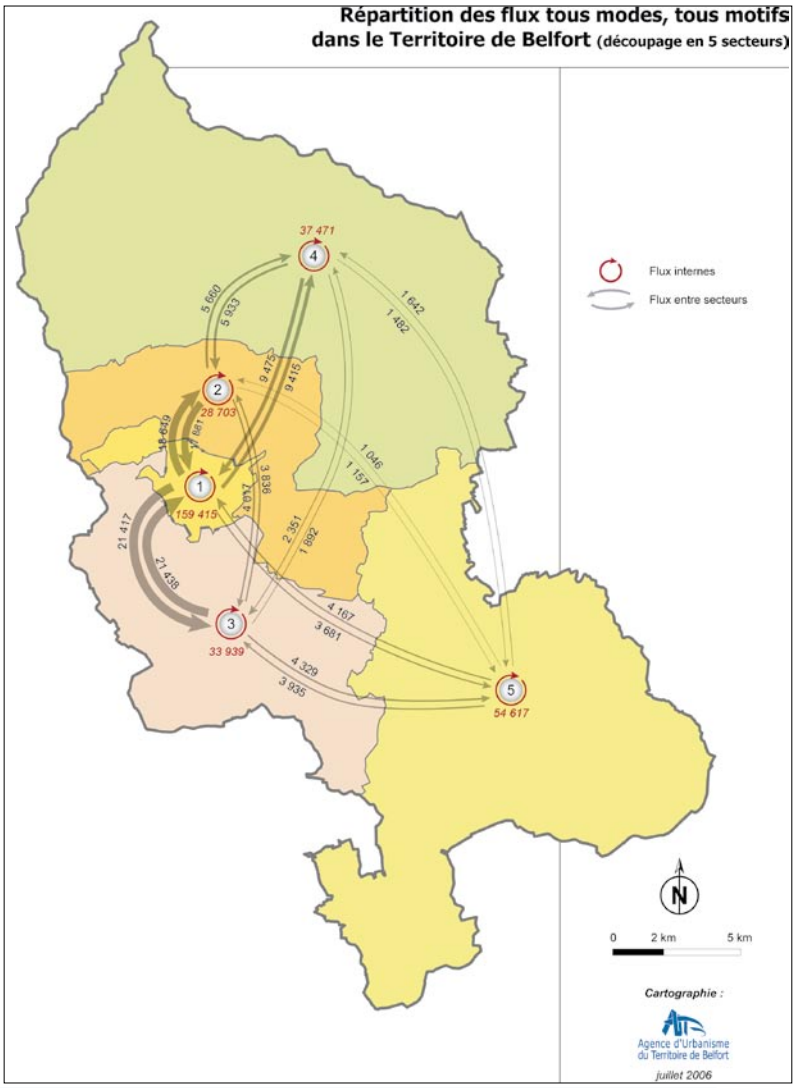
3.2. L'habitat et la mobilité

La tendance lourde est à l'augmentation de la mobilité : en moyenne 3,83 déplacements par jour et par habitant (tous modes de déplacements confondus). Les principaux générateurs de déplacements (emplois, services, enseignement, commerces...) sont concentrés dans la ville de Belfort qui totalise ¾ de tous les 508 337 déplacements quotidiens du département.
Pour autant, si l'on considère l'ensemble du grand bassin de vie, on doit souligner la facilité des déplacements quotidiens depuis ou vers Mulhouse, Vesoul, Besançon... A l'échelle de l'Aire urbaine, quel que soit le lieu de résidence choisi, on se situe à moins d'une demi-heure de tout équipement ou pôle d'emploi. De ce point de vue, Belfort doit veiller à préserver son attractivité résidentielle.

Le lieu de résidence influence considérablement les modes de vie et de déplacements : plus on s'éloigne de Belfort, plus on utilise l'automobile, alors qu'à Belfort la marche à pied pèse pour plus de 40% des déplacements.

On observe aussi que les urbains (logeant en ville) ont une meilleure mobilité :
- économie d'argent et de temps, un seul véhicule suffit,
- chaînes de déplacements plus cohérentes,
- offre de transports diversifiée (présence de gare ferroviaire et routière, transports en communs, marche à pied, cycles).

Les orientations d'une politique de l'habitat doivent tenir compte de la dimension « mobilité ». L'habitat doit anticiper sur les formes de mobilité durable : bon accès aux transports en communs, stationnement (y compris les cycles en immeubles collectifs), accès aux équipements... L'accessibilité sera de plus en plus importante en raison du vieillissement démographique.



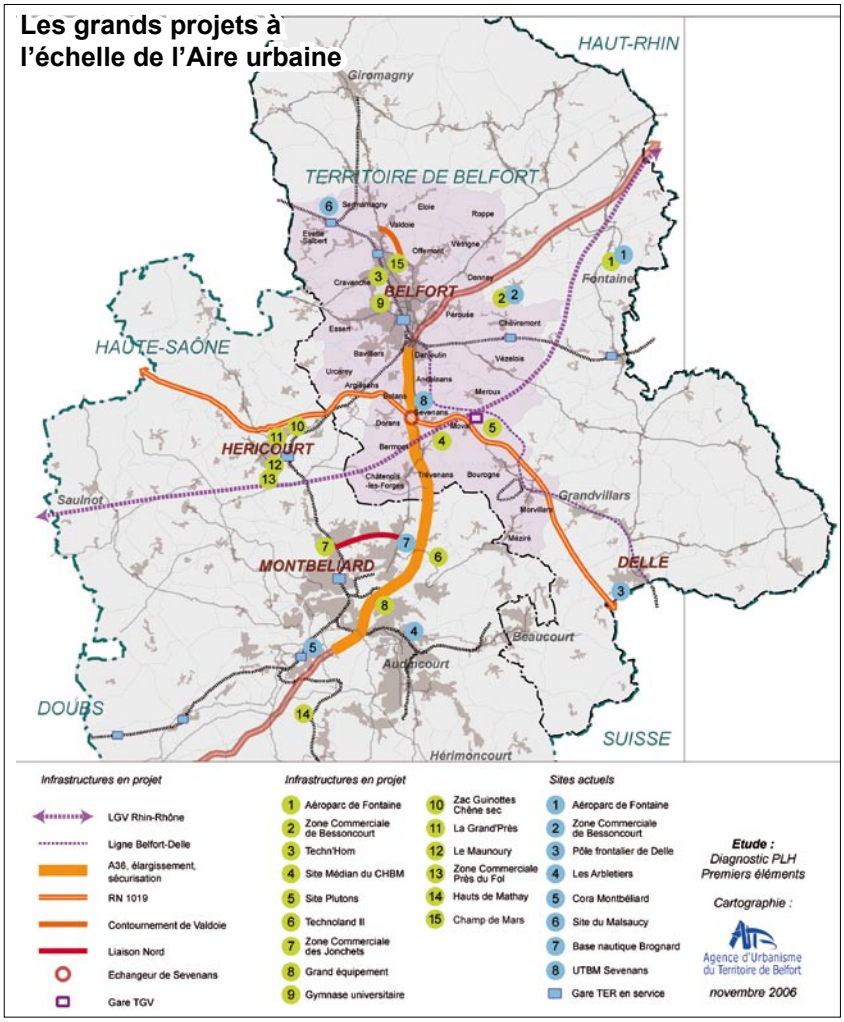
3.3. Les grands projets urbains

Les « grands projets » provoquent des effets longs et entraînent des processus d'urbanisation. Il faut souligner particulièrement l'avènement des grandes infrastructures ferroviaires et autoroutières. Celles-ci provoquent l'intensification des relations entre les territoires : l'axe Rhin-Rhône se consolidera et l'Aire urbaine deviendra une zone de proximité. Ceci n'est pas neutre pour l'habitat qui subira une homogénéisation des valeurs et une mise en concurrence plus intense.

- Grandes infrastructures : TGV Rhin-Rhône, A36, N1019, échangeur de Sevenans.
- Pôles d'activités : Aéroparc de Fontaine, Techn'hom sont engagés, la ZAC de la gare TGV et le site Pluton sont envisagés après 2010.
- Equipements structurants : gymnase universitaire de Belfort (2007), site médian du CHBM à Trévenans (2010).
- Opérations d'urbanisme : ZAC du Parc à Ballons, politique de renouvellement urbain aux Résidences, aux Glacis du Château, à l'Arsot.

La géographie de ces grands projets créé un tropisme sur ce que l'on appelle « l'espace central » de l'Aire urbaine, territoire qui se situe dans la CAB. Il y a dans ce secteur un risque de foisonnement qui pourrait saturer le paysage de zones pavillonnaires. Cette pression doit être canalisée vers les pôles et vers Belfort.

Les grands projets à l'échelle de l'Aire urbaine



Le marché de l'habitat

1. Données de cadrage

L'essentiel

Constats importants

➢ Dans la CAB, la production de logements neufs se situe en tendance longue autour de 450 unités par an : tendanciellement, le rythme se ralentit au centre alors qu'il augmente en périphérie.

➢ Néanmoins, la période actuelle constitue un rebond exceptionnel de la construction qui pourrait être suivi d'un stockage important, avec allongement des temps de commercialisation, ou saturation de l'offre locative générale. Il se peut aussi que cette offre coïncide avec un pic de demandes, dans un contexte de reprise économique... difficile à garantir.

➢ Malgré la tendance à l'étalement urbain, le collectif reste prépondérant dans la construction neuve.

➢ Au sein du parc se développent des mouvements importants qui alimentent le marché de l'habitat. Le parc existant est compétitif, c'est un gisement majeur à faire vivre.

➢ Globalement, la présence d'un abondant parc locatif privé et social constitue une spécificité intéressante. Ce parc est extrêmement polyvalent et couvre un spectre très large de produits. Il répond bien aux besoins des ménages, en dépit de la forte aspiration à devenir propriétaire.

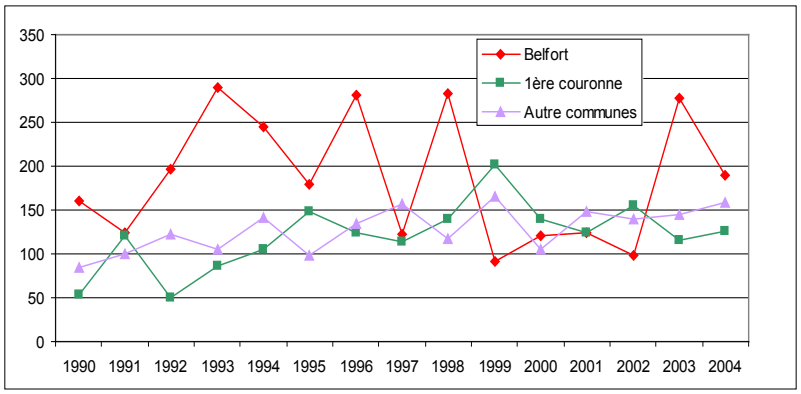
➢ Le parc contient une quantité significative (mais pas alarmante) de logements inconfortables dont il serait utile de réduire le nombre.

➢ La vacance globale du parc se situe à un niveau assez élevé (10%) qui révèle une certaine saturation de la relation offre-demande, ou bien la présence de logements chroniquement inadaptés.

1.1. Les rythmes de construction sur le temps long

Entre 1990 et 2004, en quinze années, 6 510 logements ont été construits* dans les communes de la CAB, soit un rythme moyen de 434 logements par an.
Dans la période récente, entre 2000 et 2004, on a construit 809 logements à Belfort pour près du double en périphérie : 1 356. Ces 2 165 logements représentent 58% de l'ensemble des logements construits dans le département. La répartition spatiale évolue selon un processus courant : la ville-centre tend à ralentir sa production –qui reste significative– alors que les périphéries accélèrent d'autant plus qu'elles sont éloignées. Ce phénomène d'étalement urbain résulte de facteurs complexes qui freinent la ville où le foncier finit par devenir rare, et favorisent le périurbain où les coûts moins élevés deviennent incitatifs.

Les logements commencés entre 1990 et 2004



Source : DRE – Fichier SITADEL 1990 – 2004

Rythmes annuels de construction neuve entre 1990 et 2004

	Rythmes annuels			Répartitions dans la CAB		
	1990-1994	1995-1999	2000-2004	1990-1994	1995-1999	2000-2004
Territoire de Belfort	527	693	740			
Territoire de Belfort hors CAB	130	221	307			
CAB	397	471	433	100%	100%	100%
Belfort	203	191	162	51%	41%	37%
1ère couronne **	83	146	132	21%	31%	31%
Autres communes de la CAB	111	134	139	28%	28%	32%

Source : DRE - fichier SITADEL 1990-2004

Les récents décomptes des projets de livraisons des opérations immobilières envisagés pour 2007 et/ou 2008 augurent d'une vive reprise du rythme de construction. Les opérations de plus de 5 logements envisagées sont majoritairement situées dans le périmètre de la CAB et en particulier à Belfort.

* Ces données sont issues du fichier SITADEL, fichier recensant l'ensemble des opérations de constructions de logements au travers des permis de construire.
** Liste des communes de la première couronne de la CAB : Bavilliers, Cravanche, Danjoutin, Essert, Offemont, Valdoie.

Dans la ville de Belfort, où la construction est le fait de programmes d'ensembles, on observe un caractère cyclique, avec des pointes de production et des temps d'assimilation. Ce phénomène n'existe pas dans le périurbain où la construction individuelle prédomine. Les pointes peuvent déstabiliser temporairement le marché. Par exemple, l'arrivée d'une promotion immobilière liée aux produits locatifs de défiscalisation (De Robien) développe une offre importante qui rend le parc ancien plus difficile à louer. Une certaine régulation du développement semble nécessaire afin d'atténuer les effets d'une reprise trop rapide au regard de la dynamique démographique et de la demande.

Livraisons de logements prévues en 2007 ou 2008

	Opérations de logements publics		Opérations de logements privés	
	Nb de logements	Réparition	Nb de logements	Réparition
Territoire de Belfort	564	100,0%	587	100,0%
Territoire de Belfort hors CAB	110	19,5%	6	1,0%
CAB	454	80,5%	581	99,0%
Belfort	223	39,5%	414	70,5%
1ère couronne	182	32,3%	109	18,6%
Autres communes de la CAB	49	8,7%	58	9,9%

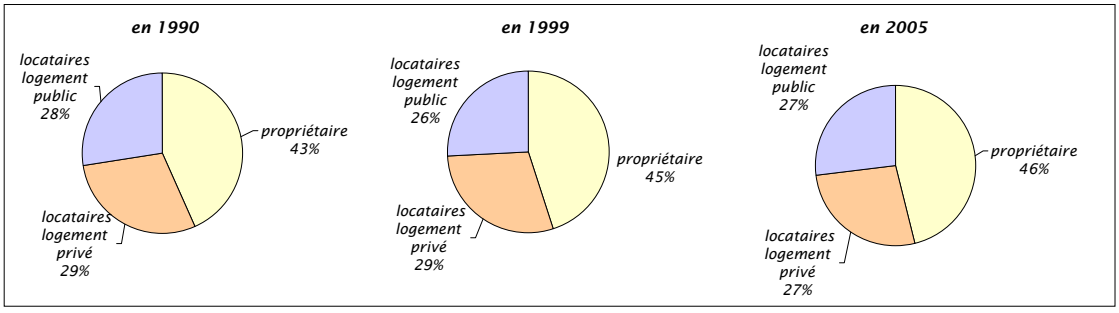
Source : enquête AUTB sur les opérations de plus de 5 logements en projet
mise à jour du fichier : février 2007

1.2. Structure et évolution du parc

Un constat : la stabilité structurelle du parc

Sur le temps long on constate une augmentation du volume du parc des résidences principales. Pour autant, cette évolution est lente et les équilibres qui structurent ce parc restent longtemps en place. Le parc de la CAB est fort de l'équilibre actuel des trois grands secteurs : l'accession (46%), le secteur locatif privé (27%), le locatif social (27%).

La répartition des statuts d'occupation



Sources : INSEE 1990, 1999 - FILOCOM 2005

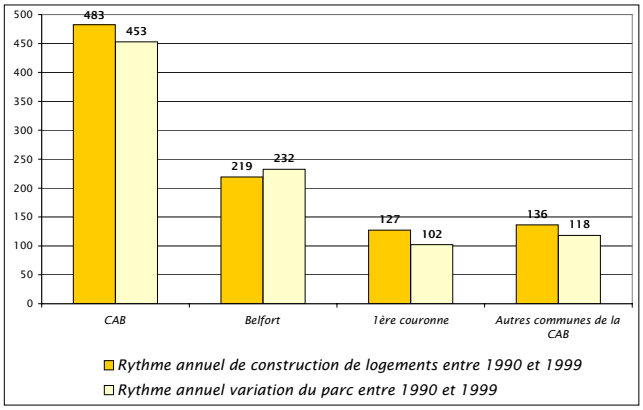
Qu'est-ce qui fait évoluer le parc ?

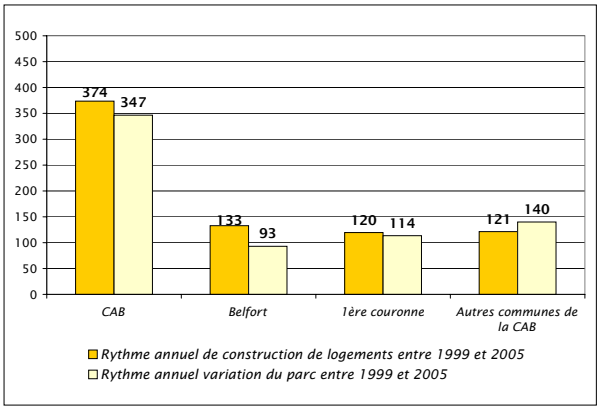
Le parc de résidences principales évolue par la conjonction de plusieurs phénomènes : la construction neuve et les transformations du parc existant qui concourent au renouvellement du parc de logements (démolitions, transformation de deux logements en un seul, création de logements dans un bâtiment existant, changements d'usage, comme les transformations d'anciens hôtels en logements, etc.). Ainsi, pour obtenir un accroissement du parc de 100 logements, il est en général nécessaire de construire 110, 120 ou 130 logements. Généralement, dans les villes denses et anciennes, la part de construction neuve servant au renouvellement du parc peut être importante, par disparition des anciens logements. Dans les périphéries des villes, l'impact de la construction neuve sur l'accroissement du parc est plus important : 130 logements construits, par exemple, se traduiront par autant de logements supplémentaires.

A Belfort, le renouvellement du parc existant a été relativement modeste ; la réutilisation des immeubles anciens et la création de logements dans ces espaces était importante : entre 1990 et 1999, 219 logements construits annuellement ont été suffisants pour un accroissement du parc de 232 logements. Ces cinq dernières années, le renouvellement du parc semble être plus important : 133 logements par an ont été construits pour un accroissement du parc de 93 logements ; les programmes de démolition des logements sociaux n'y sont probablement pas étrangers.

Dans les autres communes de la CAB, contrairement aux mouvements habituels de ce type de communes décris plus haut, la réutilisation de bâtiments existants a été conséquente : 121 logements construits chaque année entre 1999 et 2005 ont suffit à accroître le parc de 140 logements. Certaines communes, comme Bourogne, Châtenois-les-Forges, Morvillars ont connu une réutilisation significative des immeubles existants.

Rythmes annuels de construction et de variation du parc de logements





Sources : INSEE – 1990, 1999
DRE – SITADEL 1990 -1999
FILOCOM 2005

L'accroissement des résidences principales entre 1999 et 2005

	INSEE (recensement 1999)		FILOCOM 1999		FILOCOM 2005		Résidences principales supplémentaires			
	nombre	répartition	nombre	répartition	nombre	répartition	rythme annuel	nombre	répartition	
Territoire de Belfort	55 835	100,0%	56 150	100,0%	59 363	100,0%	536	3 213	100,0%	
Territoire de Belfort hors CAB	17 072	30,6%	17 289	30,8%	18 722	31,5%	239	1 433	44,6%	
CAB	38 763	69,4%	38 861	69,2%	40 641	68,5%	297	1 780	55,4%	100,0%
Belfort	22 671	40,6%	22 612	40,3%	23 057	38,8%	74	445	13,8%	25,0%
1ère couronne	8 355	15,0%	8 468	15,1%	9 035	15,2%	95	567	17,6%	31,9%
Autres communes de la CAB	7 737	13,9%	7 781	13,9%	8 549	14,4%	128	768	23,9%	43,1%

Source : INSEE RGP 1999, FILOCOM 1999, 2005

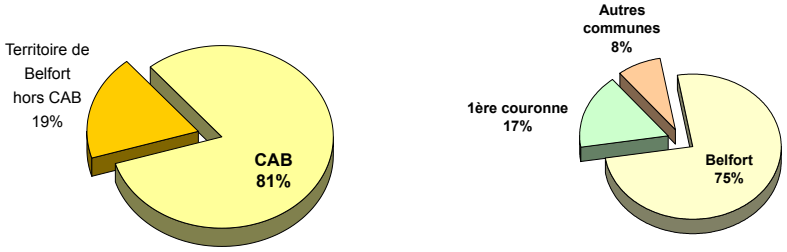
En conclusion, on retiendra que la construction neuve représente un apport annuel de l'ordre de 1% du parc, ce qui peut paraître peu, mais cet apport a pour fonction d'amener des « produits » nouveaux dans leur conception, dans leur fonctionnement, dans la construction du tissu urbain ou villageois. Il est l'expression du dynamisme et contribue à l'image du territoire.

Par ailleurs, le parc existant est un gisement majeur. Il est l'objet de l'essentiel du marché du logement (achat-vente, location, investissement). La qualité et la fluidité de ce parc sont extrêmement importantes et c'est dans ce parc que l'on trouve le plus de capacité à répondre aux besoins. Lui aussi dispose d'une image et d'une identité. Le patrimoine et la qualité des logements de la CAB sont reconnus et participent aussi à l'attractivité du territoire.

1.3. La distribution des formes d'habitat : un renforcement de l'habitat collectif en 1ère couronne

L'habitat collectif est majoritairement présent dans la ville centre de l'agglomération, les communes de 1ère couronne et dans quelques communes du sud de la CAB (Bourogne, Morvillars, Châtenois-les-Forges).
En 2005, plus de 80% de l'habitat collectif du département se trouve dans la CAB, 61% à Belfort.

Répartition en 2005 de l'habitat collectif dans le Territoire de Belfort et dans la CAB



Source : FILOCOM 2005

Typologie des logements construits entre 2000 et 2004

	Nombre			Répartition		
	Logements collectifs	Logements individuels groupés	Logements individuels pur	Logements collectifs	Logements individuels groupés	Logements individuels purs
Territoire de Belfort	1 692	241	1 765	45,8%	6,5%	47,7%
CAB	1 266	168	731	34,2%	4,5%	19,8%
Belfort	726	61	22	19,6%	1,6%	0,6%
1ère couronne	330	82	248	8,9%	2,2%	6,7%
Autres communes de la CAB	210	25	461	5,7%	0,7%	12,5%

Source : DRE FC – Fichier Sitadel 2000-2004

A l'opposé des autres départements de Franche-Comté, le Territoire de Belfort affirme son urbanité par une production importante de logements collectifs. Le rythme annuel moyen (entre 2000 et 2004) est de 338 logements en collectif et 401 logements individuels. A l'échelle de la CAB, le rythme annuel est de 253 logements en collectif et 180 individuels. Cette particularité n'est pas seulement due à la ville centre, où la production de logements est globalement à la baisse, mais également aux communes périurbaines, en particulier la 1ère couronne de l'agglomération belfortaine où la construction de logements collectifs est en forte hausse.

Situation en 2005 : la distribution de l'habitat collectif et individuel

	Résid principales collectives	Résid principales individuelle	Total	% Résid principales collectives	% Résid principales individuelles
Territoire de Belfort	32 828	26 535	59 363	55,3%	44,7%
CAB	26 683	13 958	40 641	65,7%	34,3%
Belfort	20 095	2 962	23 057	87,2%	12,8%
1ère couronne	4 416	4 619	9 035	48,9%	51,1%
Autres communes de la CAB	2 172	6 377	8 549	25,4%	74,6%

Source : FILOCOM 2005

De façon générale, la part de logements individuels dans l'ensemble de la production est plutôt en baisse dans les communes limitrophes de Belfort et stable dans le reste du département.
Les logements collectifs réalisés dans la seule ville de Belfort représentent près de 20% de l'ensemble des logements construits dans le département entre 2000 et 2004. Cette proportion est de 9% dans les communes de la 1ère couronne.

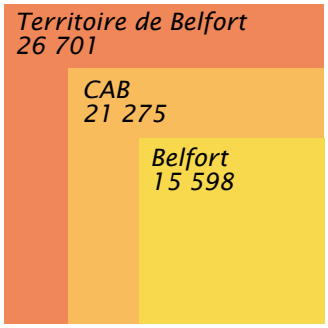
Aujourd'hui, les formes d'habitat sont plus variées qu'elles ne l'ont été par le passé. Entre l'individuel et l'immeuble collectif, d'autres modes d'habiter se développent, permettant à la fois l'expression des souhaits majeurs des populations (espaces de vie individualisés) et la rationalisation de l'espace consommé (accolement des garages, accès communs, volumes en hauteur etc.). Les enjeux fonciers de l'agglomération nécessitent une réflexion sur les compositions urbaines futures et la proposition de nouvelles formes d'habitat attractives et créatrices de densités.

1.4. Les statuts d'occupation : une forte présence de logements locatifs dans la ville centre

Plus l'on se rapproche de la ville centre, plus l'habitat est majoritairement en location. La présence de populations plus mobiles professionnellement, d'étudiants, de personnes moins aisées, de ménages plus petits, de services, d'équipements et de transports collectifs favorise le besoin et le développement d'un habitat locatif.

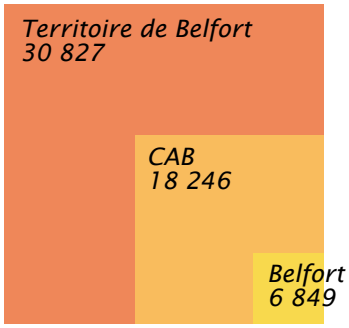
80% de l'habitat locatif du département est situé dans la CAB en 2005 ; 58% à Belfort.

L'habitat locatif en 2005



Source : FILOCOM 2005

L'habitat en propriété en 2005



Source : FILOCOM 2005

Répartition des statuts d'occupation en 2005

	Résidences principales		Logements locatifs			Logements en propriété		
	Nombre	Répartition	Nombre	Répartition	part dans les résidences principales	Nombre	Répartition	part dans les résidences principales
Territoire de Belfort	59 363	100,0%	26 701	100,0%	45,0%	30 827	100,0%	51,9%
Territoire de Belfort hors CAB	18 722	31,5%	5 426	20,3%	29,0%	12 581	40,8%	67,2%
CAB	40 641	68,5%	21 275	79,7%	52,3%	18 246	59,2%	44,9%
Belfort	23 057	38,8%	15 598	58,4%	67,6%	6 849	22,2%	29,7%
1ère couronne	9 035	15,2%	3 776	14,1%	41,8%	5 020	16,3%	55,6%
Autres communes de la CAB	8 549	14,4%	1 901	7,1%	22,2%	6 377	20,7%	74,6%

Outre les deux modalités « logements locatifs » et « logements en propriétés », une modalité « autre » existe (environ 3% dans l'ensemble du Territoire de Belfort). Elle permet d'atteindre le total des résidences principales.
Source : FILOCOM 2005

Le parc locatif est un parc fondamental pour l'équilibre de l'offre résidentielle et parce qu'il répond à un mode de vie urbain, à la mobilité de certaines populations, et aussi à la demande sociale. Ainsi, il tend à se diffuser de plus en plus hors de Belfort même.

1.5. Les aspects qualitatifs du parc

Le parc ancien compose la majorité de l'offre

Périodes de construction des logements de la CAB

	Logments locatifs publics		*Logments locatifs privés*		*Logments en propriété*		*Ensemble des résidences principales*	
	Nb	*%*	*Nb*	*%*	*Nb*	*%*	*Nb*	*%*
< 1948	*936*	*8,8%*	*6 377*	*60,0%*	*8 177*	*40,8%*	*14 247*	*35,1%*
1949-1974	*6 239*	*58,5%*	*2 086*	*19,7%*	*5 754*	*28,7%*	*14 332*	*35,2%*
1975-1989	*2 334*	*21,9%*	*707*	*6,7%*	*3 793*	*18,9%*	*7 061*	*17,4%*
1990-1998	*630*	*5,9%*	*912*	*8,6%*	*1 277*	*6,4%*	*2 871*	*7,1%*
> 1998	*521*	*4,9%*	*533*	*5,0%*	*1 034*	*5,2%*	*2 130*	*5,2%*
Total	*10 660*	*100,0%*	*10 615*	*100,0%*	*20 035*	*100,0%*	*40 641*	*100,0%*

Source : FILOCOM 2005

Le parc de logements construit avant 1975 représente 70 % de l'offre en logements. Cette réalité n'est pas spécifique à l'agglomération belfortaine mais elle permet de réaffirmer l'importance du parc existant dans le fonctionnement d'un marché de l'habitat. Les logements construits après 1998, que l'on peut assimiler à une offre récente, ne représentent que 5,2% du parc global.

Si l'on distingue ce poids du parc ancien selon les statuts d'occupation des logements, on constate qu'il est bien supérieur pour le parc locatif, notamment le parc locatif privé, que pour le parc de logements en propriété. L'histoire de Belfort et l'investissement des industriels dans l'habitat au début du siècle dernier ne sont pas étrangers à cette caractéristique. Cette « tradition locative » s'est engagée à Belfort avec les mouvements industriels et s'est poursuivie avec le développement des HLM.

Le parc inconfortable

Sans être alarmant, ni hors normes, ce phénomène est présent. Il est donc important d'en tenir compte et d'encourager des actions de réhabilitations, de sécurisation, de remise à niveau.

En 2005, dans la CAB, 2,1% (soit 854 résidences principales) des résidences principales sont qualifiées « sans confort », dépourvues d'éléments sanitaires et 2,5% (soit 1 022) sont en catégories médiocres ou très médiocres (catégories 7 ou 8 du classement cadastral).

Ces catégories révèlent la présence de logements très inconfortables et probablement insalubres pour une partie. Le volume reste encore modeste mais suffisamment important pour y prêter une attention particulière.

A Belfort, les quartiers Jean-Jaurès, Centre-Faubourg de Montbéliard ou encore le quartier du Fourneau, présentent les taux et les volumes de logements inconfortables les plus élevés. A l'intérieur de la CAB, les situations des communes sont très variées.

Caractéristiques qualitatives des résidences principales en 2005

	Résid principales en 2005	Résid principales médiocres ou très médiocres (1)		Résid principales "sans confort" (2)	
	Effectif	Effectif	%	Effectif	%
Belfort	23 057	250	1,1%	435	1,9%
Communes de la 1ère couronne					
Bavilliers	1 825	25	1,4%	5	0,3%
Cravanche	761	63	8,3%	6	0,8%
Danjoutin	1 573	19	1,2%	40	2,5%
Essert	1 289	24	1,9%	15	1,2%
Offemont	1 293	14	1,1%	8	0,6%
Valdoie	2 294	8	0,3%	32	1,4%
Total	9 035	153	1,7%	106	1,2%
Autres communes de la CAB					
Andelnans	462	12	2,6%	8	1,7%
Argiésans	154	5	3,2%	3	1,9%
Bermont	111	1	0,9%	3	2,7%
Botans	99	3	3,0%	2	2,0%
Bourogne	603	85	14,1%	23	3,8%
Charmois	98	2	2,0%	6	6,1%
Châtenois-les-Forges	1 165	158	13,6%	49	4,2%
Chèvremont	510	2	0,4%	6	1,2%
Denney	273	10	3,7%	8	2,9%
Dorans	224	14	6,3%	6	2,7%
Éloie	335	1	0,3%	2	0,6%
Évette-Salbert	781	11	1,4%	16	2,0%
Meroux	308	11	3,6%	10	3,2%
Méziré	539	81	15,0%	15	2,8%
Morvillars	404	121	30,0%	50	12,4%
Moval	120	0	0,0%	2	1,7%
Pérouse	371	12	3,2%	20	5,4%
Roppe	317	19	6,0%	20	6,3%
Sermamagny	361	32	8,9%	27	7,5%
Sevenans	415	3	0,7%	2	0,5%
Trévenans	415	18	4,3%	15	3,6%
Vétrigne	182	7	3,8%	7	3,8%
Vézelois	302	11	3,6%	14	4,6%
Total	8 549	619	7,2%	314	3,7%
CAB	40 641	1022	2,5%	855	2,1%
Territoire de Belfort	59 363	1760	3,0%	1551	2,6%

Source : FILOCOM 2005
(1) : catégories 7 et 8 du classement cadastral
(2) : résidences sans baignoire, ni douche, ni WC

La rencontre des élus locaux et les constats rapides qui ont pu être faits sur le terrain à l'occasion de ces rencontres confirment les variations statistiques observées entre les communes, avec chacune leurs particularités : la situation de Méziré ou Morvillars est ainsi largement due à la présence ancienne du parc de logements industriels. Ces constats peuvent donner lieu à des actions spécifiques.

Un taux de vacance élevé et en augmentation

Les logements vacants en 1999

	Nb total de logements	Nb de logements vacants	Taux de vacance	Répartitions de la vacance	
Territoire de Belfort	62 395	4 729	7,6%	100,0%	
Territoire de Belfort hors CAB	19 263	1 258	6,5%	26,6%	
CAB	43 132	3 471	8,0%	73,4%	100,0%
Belfort	25 693	2 526	9,8%	53,4%	72,8%
1ère couronne	9 145	569	6,2%	12,0%	16,4%
Autres communes de la CAB	8 294	376	4,5%	8,0%	10,8%

Source : FILOCOM 1999

Les logements vacants en 1999 selon l'INSEE

	Nb de logements	Nb de logements vacants	%
Belfort	24 967	1 926	7,7%
Besançon	61 507	5 260	8,6%
Montbéliard	13 038	768	5,9%

Source : INSEE - RGP 1999

D'après la base de données FILOCOM, la CAB recense, en 2005, près de 4 000 logements vacants (3 470 en 1999). 90% d'entre eux sont des logements collectifs et plus de 70% se trouvent à Belfort. Le taux de vacance des logements est de près de 9% dans la CAB et plus de 10% à Belfort. Un taux de vacance « normal » se situe généralement autour de 5% et permet la fluidité du marché ; il correspond aux logements non occupés pour des raisons diverses (état du confort ou qualité médiocre, taille inadaptée ou mauvaise localisation) et aux logements en changement d'affectation. Le taux constaté ici signifie une certaine inadéquation de l'offre proposée face aux exigences de la demande. De plus, entre 1999 et 2005, le parc de logements vacants a augmenté en volume (500 logements de plus) et en proportion (1 point supplémentaire).

Les logements vacants en 2005

	Nb total de logements	Nb de logements vacants	Taux de vacance	Répartitions de la vacance	
Territoire de Belfort	66 004	5 325	8,1%	100,0%	
Territoire de Belfort hors CAB	20 793	1 362	6,6%	25,6%	
CAB	45 211	3 963	8,8%	74,4%	100,0%
Belfort	26 251	2 806	10,7%	52,7%	70,8%
1ère couronne	9 826	701	7,1%	13,2%	17,7%
Autres communes de la CAB	9 134	456	5,0%	8,5%	11,5%

Source : FILOCOM 2005

A l'examen des caractéristiques des logements concernés (absence de confort, ancienneté des logements ou de la durée de la vacance), il semble que la question du confort ne soit pas la première cause de ce taux élevé. L'ancienneté du parc est probablement en cause (plus de 40% des logements vacants ont été construits avant 1915), sans pour autant être associée à un manque de confort flagrant, mais peut-être simplement une qualité moyenne qui, face à une offre neuve, bien équipée, oriente les choix des ménages.

En 2005, plus du quart (26,6%) des logements vacants de la CAB ont une durée de vacance supérieure à 3 ans ; il s'agit là probablement de logements inadaptés à la demande que les propriétaires ne peuvent ou ne souhaitent pas remettre sur le marché.

Caractéristiques des logements vacants en 2005

	Nb total de logements	*Logements vacants*		*log vacants sans confort*		*log vacants construits < 1915*		*log vacants dont durée de vacance > 3 ans*	
		Effectifs	*%*	*Effectifs*	*%*	*Effectifs*	*%*	*Effectifs*	*%*
Territoire de Belfort	*66 004*	*5 325*	*8,1%*	*543*	*10,2%*	*2432*	*45,7%*	*1496*	*28,1%*
CAB	*45 211*	*3 963*	*8,8%*	*278*	*7,0%*	*1653*	*41,7%*	*1053*	*26,6%*
Belfort	*26 251*	*2 806*	*10,7%*	*157*	*5,6%*	*1165*	*41,5%*	*690*	*24,6%*
1ère couronne	*9 826*	*701*	*7,1%*	*40*	*5,7%*	*230*	*32,8%*	*229*	*32,7%*
Autres communes de la CAB	*9 134*	*456*	*5,0%*	*81*	*17,8%*	*258*	*56,6%*	*134*	*29,4%*

Source : FILOCOM 2005

2. Le marché locatif

L'essentiel

Le parc de logements locatifs joue un rôle majeur dans les parcours résidentiels. Il assure une fluidité dans l'habitat et est composé de plusieurs segments :

Le parc locatif privé peut être qualifié de parc d'accueil. En effet, il loge souvent des personnes extérieures à la commune, il accueille les jeunes décohabitants...
Une partie du parc privé assure aussi un rôle de parc social « de fait » par l'accueil de ménages aux revenus modestes.
Pour réduire la crise du logement, un des moyens est de mobiliser le parc privé en y développant le logement conventionné.

Le parc locatif social : sa vocation est l'accueil de personnes de ressources plus modestes ou défavorisées.
Les organismes HLM réalisent plusieurs types d'opérations : constructions neuves et acquisition-amélioration de logements collectifs et de maisons individuelles. Ils bénéficient pour cela d'un dispositif d'aides et de prêts.

2.1. Un parc locatif très important : une spécificité forte de notre agglomération

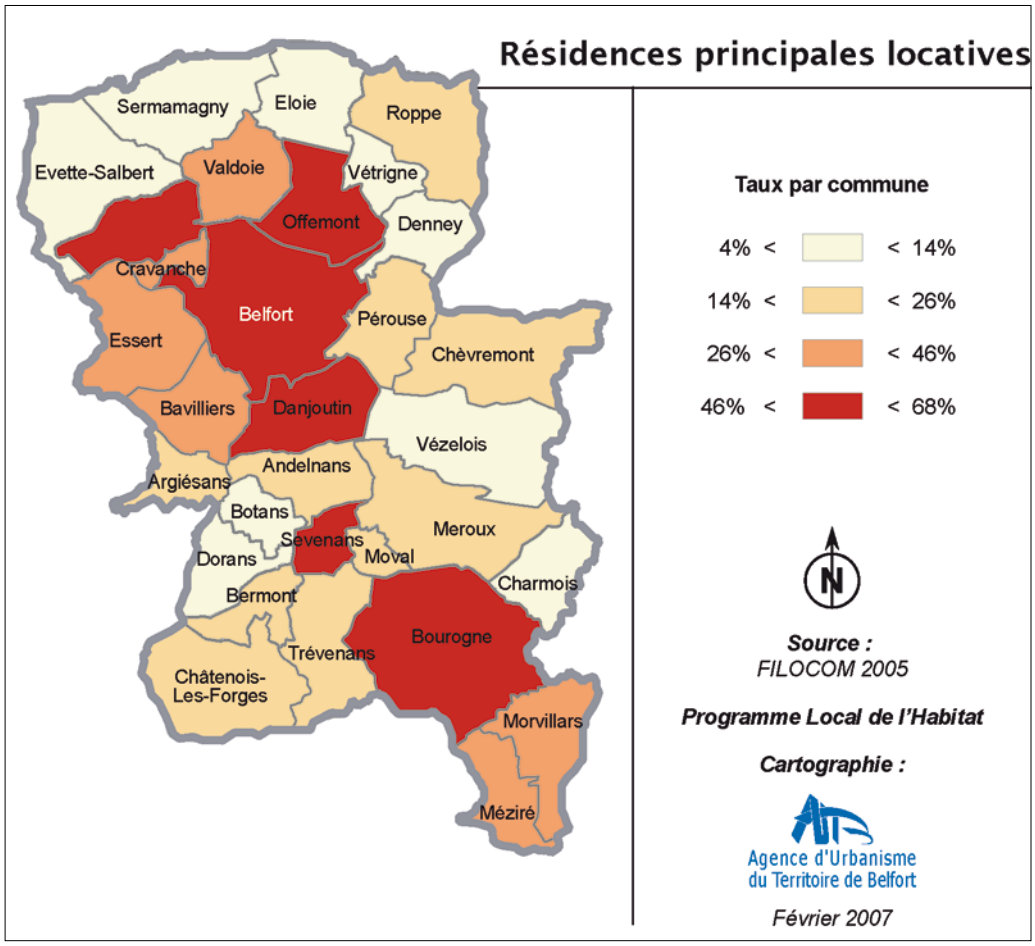
Le parc locatif est très présent dans l'agglomération belfortaine : plus de 50% des résidences principales sont en effet occupées par des locataires. En 2005, 80% de l'habitat locatif (public et privé) du département est situé dans la CAB. A elle seule, la commune de Belfort concentre 58% du parc locatif départemental.
La répartition des statuts d'occupation dans le Territoire de Belfort est à l'image de nombreuses agglomérations : plus l'on s'éloigne du centre et des pôles urbains denses, plus la présence du logement locatif est faible.

Sur 850 communes de plus de 10 000 habitants en France, Belfort, avec près de 70% de logements loués, se situe au 30ème rang national en 1999. Elle suit de près les grandes villes de la région parisienne ou encore Strasbourg, Nancy ou Reims. Mulhouse ou Montbéliard, autres villes au passé industriel majeur, ont une proportion de logements locatifs inférieure (64 %).

La distribution des résidences principales

	Résidences principales en 1999			Résidences principales en 2005		
	totales	locatives	%	totales	locatives	%
Territoire de Belfort	56 150	25 844	46,0%	59 363	26 701	45,0%
Territoire de Belfort hors CAB	17 289	5 083	29,4%	18 722	5 426	29,0%
CAB	38 861	20 761	53,4%	40 641	21 275	52,3%
Belfort	22 612	15 598	69,0%	23 057	15 598	67,6%
1ère couronne	8 468	3 495	41,3%	9 035	3 776	41,8%
Autres communes de la CAB	7 781	1 668	21,4%	8 549	1 901	22,2%

Source : FILOCOM 1999, 2005



La répartition de cette offre locative se fait de façon équivalente entre les locataires du parc public et ceux du parc privé, en particulier dans la ville centre. À Belfort et dans les communes de 1ère couronne, 53% des locataires résident dans le parc public, 47% dans le parc privé.

Le constat est inverse dans le reste de la CAB puisque les locataires sont logés très majoritairement (80%) dans le parc privé, le parc social public y étant moins présent.

Répartition des locataires

	Nb de résid principales locatives	Répartition des locataires :	
		parc public	parc privé
Territoire de Belfort	26 701	48,4%	51,6%
Territoire de Belfort hors Belfort	5 426	41,8%	58,2%
CAB	21 275	50,1%	49,9%
Belfort	15 598	53,0%	47,0%
1ère couronne	3 776	53,1%	46,9%
Autres communes de la CAB	1 901	20,0%	80,0%

Source : FILOCOM 2005

Lors des entretiens réalisés, l'ensemble des maires, y compris ceux des communes de la deuxième couronne, soulignent l'intérêt d'une modulation des statuts d'occupation présents dans leur commune. Cette diversification de l'habitat concourt à la dynamisation des services et des équipements par le renouveau de la population qu'elle permet. La proportion de logements locatifs y représente environ 1/5ème des résidences en 2005. La présence de ce parc est plus marquée dans quelques communes plus importantes comme Bourogne, Morvillars, Châtenois-les-Forges ou encore Sevenans.

Des logements plutôt anciens et de taille moyenne

Caractéristiques des logements locatifs en 2005

	Selon leur nombre de pièces				Selon la date de construction				
	1p	2p	3 ou 4p	5 et +	< 1948	1949-1974	1975-1989	1990-1998	> 1998
Territoire de Belfort	10,0%	19,8%	59,3%	10,9%	35,9%	36,5%	15,2%	7,0%	5,3%
CAB	11,4%	20,3%	58,0%	10,3%	34,4%	39,1%	14,3%	7,2%	5,0%
Belfort	11,4%	21,8%	58,1%	8,7%	35,2%	44,4%	11,5%	5,5%	3,4%
1ère couronne	8,0%	17,2%	59,3%	15,5%	27,4%	29,3%	23,8%	10,4%	9,2%
Autres communes de la CAB	18,4%	14,1%	54,3%	13,2%	41,5%	15,1%	18,6%	15,1%	9,6%

Source : FILOCOM 2005

Le parc de logements locatifs est composé en majorité de logements de 3 ou 4 pièces : 58% des logements locatifs de Belfort et de la CAB.
Une commune se distingue : Sevenans. En effet, sur les 264 logements locatifs que compte la commune en 2005, 90% sont des logements étudiants.

Près des 3/4 (73,5%) des logements locatifs de la CAB et 80% de ceux de Belfort ont été construits avant 1975 pour deux raisons majeures : le fort développement du parc privé en accompagnement du développement industriel et les grandes réalisations du parc social des années 60.

2.2. Le parc de logements locatifs sociaux se diversifie

Le parc social est composé de deux ensembles, l'un public (bailleurs sociaux), l'autre privé (bailleurs privés), dont les logements ouvrent tous droit, par conventionnement avec l'Etat, à l'APL pour leurs locataires, pour peu qu'ils respectent des conditions de location proches du parc public, notamment en termes de loyers. Le parc public représente la quasi totalité du parc social (97%). Mais le parc privé, par son potentiel important, peut être mieux mobilisé et au travers de sa réhabilitation et de son conventionnement, offrir aux locataires des conditions d'habitat de qualité.

Nombre de logements conventionnés

	Ensemble des logements sociaux	Logements conventionnés privés	Total résidences principales (2005)
CAB	11 461	282	40 641
Belfort	8 940	229	23 057
Autres communes de la CAB	2 521	53	17 584

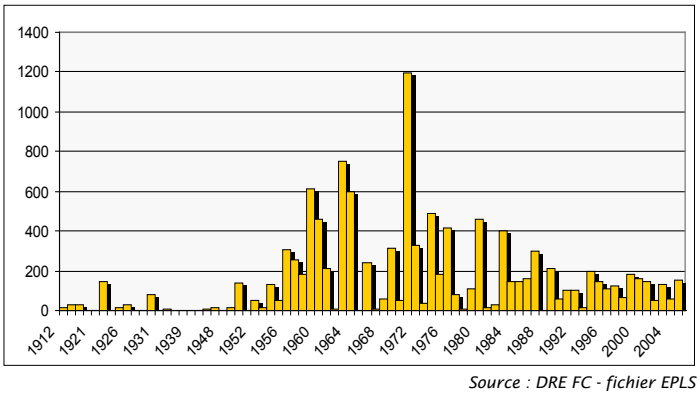
Sources : DDE 90 Décompte logements sociaux selon loi SRU au 1/1/2006
FILOCOM 2005

La comptabilité du parc social public et du parc privé détermine la position des communes de plus de 3 500 habitants dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants au regard de la loi SRU (art. 55 sur les 20% de logements sociaux). Dans l'agglomération, seule la commune de Valdoie est concernée par cet article de la loi SRU avec 16 % de logements sociaux au 1er janvier 2006.
Cette définition ne change pas fondamentalement les équilibres entre les différents secteurs de la CAB ; mais certaines communes peuvent observer un parc plus conséquent. C'est notamment le cas de Bavilliers qui intègre dans ce décompte les logements foyers pour handicapés (460 logements sociaux et 539 logements conventionnés).

Le parc locatif public, un effort de construction à partager

Dans l'agglomération belfortaine, comme dans le reste de la France, la construction de logements sociaux a été considérable de l'après-guerre jusqu'à la fin des années 80. Depuis, le rythme de réalisation de logements sociaux s'est ralenti : autour de 150 logements par an.

Rythme de construction du parc social de la CAB



Source : DRE FC - fichier EPLS

Dans la période actuelle, la production de logements sociaux s'est considérablement diversifiée : petites unités collectives, habitat individuel, transformations d'immeubles anciens en logements locatifs. Cette dernière formule, pratiquée régulièrement avec la ville de Belfort, permet de créer une trentaine de logements par an dans le tissu urbain existant. Leur bonne insertion urbaine les rend particulièrement attractifs.

Les logements locatifs sociaux publics mis en location entre 2000 et 2004

	Logements mis en location 2000-2004		Répartition département	Répartition CAB
	rythme annuel	Total 2000-2004		
Territoire de Belfort	174	870	100,0%	
CAB	148	738	84,8%	100,0%
Belfort	98	489	56,2%	66,3%
1ère couronne	44	222	25,5%	30,1%
Autres communes de la CAB	5	27	3,1%	3,7%

Source : DRE FC - fichier EPLS

Le programme ANRU, une action fondamentale de requalification du parc social

Les grands ensembles des Résidences et des Glacis du Château à Belfort, le quartier de l'Arsot à Offemont, ont été édifiés dans cette période de construction intense. Leur caractère mono fonctionnel s'est avéré problématique et ils ont justifié des opérations successives de requalification, d'animation sociale, de réhabilitation etc.

Dans le cadre de l'ANRU (Agence nationale de la rénovation urbaine) une action importante s'engage en 2007 : elle vise à dédensifier, diversifier, équiper ces trois quartiers. En même temps seront reconstruits un nombre équivalent de logements sociaux dans d'autres communes de l'agglomération.

Le projet ANRU est repris en partie IV du diagnostic. Il constitue une action majeure de la politique de l'habitat et en cela se place dans le cadre du PLH.

Le renouvellement urbain est une action fondamentale de requalification du parc social existant.

A l'horizon 2013, sont envisagées dans ce programme :

- 537 démolitions de logements et en contre partie, 537 reconstructions, dont 175 dans les quartiers ZUS de l'agglomération ;
- La réhabilitation de 1 667 logements sociaux ;
- La résidentialisation de 306 logements sociaux ;
- La rénovation et la restructuration de nombreux équipements publics et commerciaux accompagnent ce projet.

Une concentration du parc encore importante

D'une manière générale, l'habitat social public se trouve majoritairement dans les agglomérations et plus particulièrement dans les villes-centres. L'agglomération belfortaine rassemble plus de 80% des logements sociaux publics du département, 65% à Belfort.

Par constructions ou transformations, 738 logements locatifs sociaux publics ont été mis en location dans la CAB entre 2000 et 2005, soit 85% des logements publics aidés réalisés au cours de cette période dans le département.

Compte tenu de la masse de logements sociaux publics à Belfort, les équilibres entre différents secteurs de l'agglomération ont peu évolué entre 1999 et 2006. Seule la part de logements sociaux dans les résidences principales de certaines communes a progressé (Cravanche, Essert ou Valdoie par exemple).

Répartition des logements sociaux publics en 1999 et 2006

	1 999			2 006		
	Nb	répartition	% des résid principales	Nb	répartition	% des résid principales
Territoire de Belfort	12 837	100,0%	22,9%	13 818	100,0%	23,3%
CAB	10 456	81,5%	26,9%	11 362	82,2%	28,0%
Belfort	8 418	65,6%	37,2%	8 932	64,6%	38,7%
1ère couronne	1 836	14,3%	21,7%	2 021	14,6%	22,4%
Autres communes de la CAB	202	1,6%	2,6%	409	3,0%	4,8%

Sources : logements sociaux USH FC 1999, EPLS 2006
Résidences principales : FILOCOM 1999, 2005

Les 3/4 des logements locatifs publics de Belfort ont été construits avant 1975, 3% après 1998. En dehors de la ville centre, les logements locatifs publics sont plus récents.

La majorité des logements publics sont composés de 3 ou 4 pièces. Les logements composés d'une seule pièce sont peu représentés sauf à Sevenans (classée dans « Autres communes de la CAB »), où la forte présence de logements destinés aux étudiants explique ce constat.

Répartition des logements locatifs publics

	Selon leur nb de pièces				Selon leur date construction				
	1p	2p	3 ou 4p	5 et +	< 1948	1949-1974	1975-1989	1990-1998	> 1998
Territoire de Belfort	5,4%	16,0%	66,8%	11,8%	8,1%	55,9%	24,4%	6,3%	5,4%
CAB	6,2%	16,2%	66,2%	11,4%	8,8%	58,5%	21,9%	5,9%	4,9%
Belfort	5,0%	18,4%	67,0%	9,7%	10,8%	65,6%	16,9%	3,7%	3,0%
1ère couronne	4,2%	9,3%	66,4%	20,1%	2,1%	40,5%	36,5%	9,3%	11,5%
Autres communes de la CAB	42,1%	5,0%	48,9%	3,9%	0,0%	0,0%	54,2%	35,0%	10,8%

Source : FILOCOM 2005

Des valeurs de loyers proches entre parcs sociaux, qu'ils soient publics ou privés

Les valeurs de loyers du parc social neuf se situent entre 4 à 5 €/m², selon les financements et l'ancienneté des logements. Les logements situés dans les quartiers construits dans les années 60 – 70 présentent des loyers moins élevés (autour de 2 à 3 € /m²). Les logements plus récents, comme ceux de la rue des Perches à Belfort ou de la ZAC du Port à Essert, ont un loyer autour de 5 €/m².

Les exemples d'acquisition-amélioration dans l'ancien (Cf. Rue St Antoine à Belfort) se situent dans cette valeur de 4,5 €/m², valeur équivalente à celle du conventionnement privé. Le développement d'une offre locative sociale privée se devra d'être attentive à l'environnement proche et les concurrences possibles avec le parc social public en acquisition-amélioration.

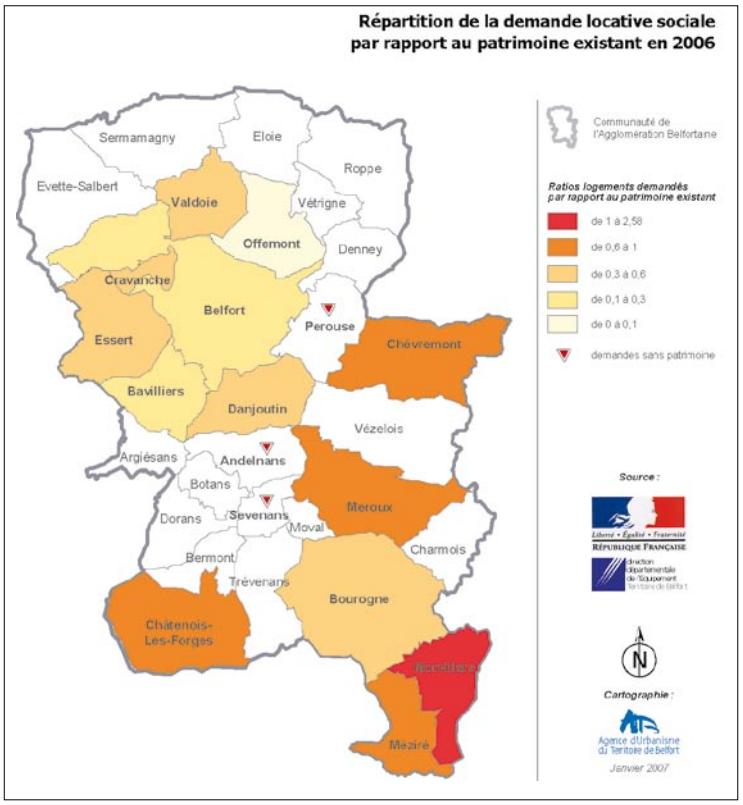
2.3. L'expression d'une demande locative sociale plus diffuse

Une demande soutenue pour le parc locatif social

Au cours de l'année 2005, le volume de demandeurs enregistré par les bailleurs était de 3 600 demandeurs de moins d'un an pour l'ensemble du département (hors demande étudiante) dont 2 050 à Belfort et 640 dans les autres communes de la CAB. Cette localisation de la demande est souvent liée à la présence d'un parc social. Néanmoins, on observe un certain déficit de logements au regard de l'expression de cette demande, en particulier sur le couloir Belfort – Delle (Morvillars notamment) et des communes de la 1ère couronne, Essert, Cravanche, Danjoutin, Valdoie. Le taux de rotation des logements qui participent à la disponibilité du parc est de 11,9% (contre 10,1% au niveau national). Il est en augmentation par rapport à 2004.

L'observatoire 2005 de la demande mis en place par la DDE du Territoire de Belfort relève que tous les bailleurs sociaux attribuent moins de logements sur la commune de Belfort que l'année précédente (une diminution moyenne de 10%).

Les logements les plus demandés sont de taille moyenne (T3 et T4) et correspondent dans l'ensemble, à la disponibilité du parc.



Des demandeurs plutôt jeunes

Les traits principaux des demandeurs de logements sociaux sont la jeunesse, la modestie des revenus (62% ont des revenus inférieurs à 40% des plafonds de ressources exigés), le souhait de trouver un logement plus grand (du T2 au T3 ou T4) lors d'un changement de situation familiale.

Caractéristiques des demandeurs de logements sociaux et écarts par rapport aux attributions.

Caractéristiques pricipales	Demandeurs	Par rapport à 2004	Attributions	Par rapport à 2004
Ancienneté de la demande	0 à 6 mois (48%)	2%	3 à 12 mois (55%)	0%
Catégorie Socioprofessionnelle	Employés – Ouvriers (52%)	-2%		
Résidant à	Belfort (57%)	2%		
Souhaitant résider à	Belfort (66%)	2%		
Motif de la demande	Modification situation familiale (30%)	-1%	Modification situation familiale (37%)	-5%
	Problème de confort (28%)	1%		
	Taille du logement (27%)	-2%	Taille du logement (21%)	4%
Nationalité	Française (74%)	-9%		
	Hors UE (25%)	9%		
Ressources	Revenu mensuel seul (51%)	-1%	Revenu mensuel seul (46%)	-5%
	De 500 à 1500 € (62 %)	-1%	De 500 à 1500 € (54%)	-8%
Nature	Collectif (52%)	-13%	Collectif (95%)	-1%
Type de logement	T3 (36%)	-1%	T3 (36%)	1%
	T4 (30%)	1%	T4 (30%)	3%
Revenus imposables	Moins de 40% du PLA (62%)	0%	Moins de 40% du PLA (54%)	5%
Situation de famille	*Couple avec enfants (32%)*	*1%*		
	Famille Mono-Parental avec 1 ou 2 enfants (22%)	*-1%*		
Statut occupation actuel	*Secteur HLM (45%)*	*-1%*	*Secteur HLM (34%)*	*4%*
Tranche d'âge	*De 26 à 44 ans (56%)*	*-2%*		

Source : DDE – Observatoire du logement social 2005

2.4. Le parc locatif privé, la moitié de l'offre locative

Selon les données issues du fichier FILOCOM, la CAB recensait en 2005, 10 985 résidences principales locatives privées dont 70% à Belfort. Ce parc a dans cette agglomération une importance considérable et loge un public varié.

Les résidences principales locatives

En 1999	Résid principales locatives	dont RP locatives privées		
		Nb	%	Répartition
Territoire de Belfort	25 844	13 850	53,6%	
CAB	20 761	10 985	52,9%	100,0%
Belfort	15 598	7 833	50,2%	71,3%
1ère couronne	3 495	1 668	47,7%	15,2%
Autres communes de la CAB	1 668	1 484	89,0%	13,5%

En 2005	Résid principales locatives	dont RP locatives privées		
		Nb	%	Répartition
Territoire de Belfort	26 701	13 771	51,6%	
CAB	21 275	10 615	49,9%	100,0%
Belfort	15 598	7 324	47,0%	69,0%
1ère couronne	3 776	1 770	46,9%	16,7%
Autres communes de la CAB	1 901	1 521	80,0%	14,3%

Source : FILOCOM 1999, 2005

Entre 1999 et 2005, les grands équilibres changent peu. Concernant la répartition des logements locatifs privés dans la CAB, l'on peut noter que le poids des communes de 1ère couronne et des autres communes de la CAB s'est renforcé.

Une offre locative plus ancienne que l'offre sociale

Répartition des logements locatifs privés

	Selon leur nb de pièces				Selon leur date de construction				
	1p	2p	3 ou 4p	5 et +	< 1948	1949-1974	1975-1989	1990-1998	> 1998
Territoire de Belfort	14,4%	23,4%	52,2%	10,1%	62,0%	18,3%	6,6%	7,7%	5,3%
CAB	16,7%	24,5%	49,6%	9,1%	60,1%	19,7%	6,7%	8,6%	5,0%
Belfort	18,7%	25,7%	48,0%	7,5%	62,8%	20,6%	5,4%	7,5%	3,7%
1ère couronne	12,3%	26,1%	51,2%	10,4%	55,9%	16,5%	9,3%	11,7%	6,6%
Autres communes de la CAB	12,5%	16,4%	55,7%	15,5%	51,8%	18,9%	9,7%	10,2%	9,3%

Source : FILOCOM 2005

La majorité des logements locatifs privés, et ce à toutes les échelles géographiques, ont été réalisés avant 1948 (60% des logements locatifs privés de la CAB, 63% pour ceux de Belfort) et sont composés de 3 ou 4 pièces (50% des logements locatifs privés de la CAB, 48% à Belfort).

Une offre locative globalement assez confortable, mais un potentiel à conforter

Le niveau de confort et la qualité des logements locatifs privés

	Résid locatives privées	Résid locatives privées médiocres ou très médiocres (1)			Résid locatives privées « sans confort » (2)		
	Effectif	Effectif	%	Répartition	Effectif	%	Répartition
Territoire de Belfort	13 771	526	3,8%		446	3,2%	
CAB	10 615	398	3,7%	100,0%	320	3,0%	100,0%
Belfort	7 324	139	1,9%	34,9%	176	2,4%	55,0%
1ère couronne	1 770	41	2,3%	10,3%	43	2,4%	13,4%
Autres communes de la CAB	1 521	218	14,3%	54,8%	101	6,6%	31,6%

Source : FILOCOM 2005
(1) : catégories 7 et 8 du classement cadastral
(2) : résidences sans baignoire, ni douche, ni WC

Dans la CAB, 95 % des logements loués par des bailleurs privés sont classés en catégorie « assez confortables » ou « ordinaires » ; 2 % seulement du parc locatif privé (192 logements en 2005) est considéré « confortable » par les services fiscaux ; cette catégorie correspond généralement aux logements des cadres.
Sur plus de 10 000 logements locatifs privés, 3 à 4% seulement sont considérés « inconfortables ». Près de la moitié des résidences principales « sans confort » sont situées hors Belfort dont 31,6% se situent en 2ème couronne de l'agglomération. On retrouve ici les communes de Morvillars, Méziré, Châtenois-les-Forges et Bourogne.

Pour Belfort, ces éléments statistiques récents, indisponibles à l'échelle des quartiers, ne permettent pas de distinguer des secteurs particuliers. Néanmoins, de nombreux acteurs de l'habitat (professionnels de l'immobilier et acteurs sociaux) désignent Jean-Jaurès comme un quartier particulièrement touché par l'inconfort. Cet ensemble avait déjà été identifié lors de l'étude sur l'insalubrité réalisée à l'initiative des services de l'Etat en 2002. La vision précise et plus actuelle des potentialités de réhabilitation à l'intérieur de Belfort nécessite une investigation plus approfondie.

Un parc privé qui remplit aussi un rôle social

Les investigations réalisées par l'Observatoire Social des Quartiers de la Ville de Belfort révèlent la présence de personnes à faibles ressources dans le parc privé. A l'aide des fichiers de la CAF, ont pu être identifiés les allocataires sous le seuil de bas revenus*. Sur 3 000 allocataires sous le seuil de bas revenus (dont on peut identifier le type de logement car ils bénéficient d'une aide, APL, ALF ou ALS), près de 40% sont logés dans le parc privé. Le tiers de ces ménages logés dans le parc privé habite dans le quartier Jean-Jaurès et le quart dans le quartier Faubourg de Montbéliard.

* Le seuil de Bas Revenus est un niveau de revenus disponibles bruts mensuel (avant impôts), établi sur la base de la demi-médiane des revenus déclarés à l'Enquête Budget de famille de l'INSEE. Ce seuil était de 734,99 € par unité de consommation pour l'année 2004 (1 pour un adulte, 0,5 pour une deuxième personne, etc.)

Cette situation impose une attention particulière aux modes de revalorisation des logements qui peuvent concourir à une réévaluation des montants de loyers.

Répartition des allocataires sous le seuil de bas revenus entre parcs privé et public

	Allocataires sous le seuil de bas revenus	dont le type de logement est identifié		
Belfort		Total	logés en parc privé	logés en parc public
Allocataires	3 709	3 046	1 099	1 947
	100%	82%	36%	64%
Population	9 419	8 232	2 271	5 961
couverte	100%	87%	28%	72%

Source : CAF - AUTB 2004

Le parc conventionné privé reste très limité dans l'offre locative globale. Avec 282 logements dans la CAB, ils représentent 2,5% de l'ensemble des logements conventionnés publics (logements sociaux) et privés. 80% de ces logements sont situés à Belfort. La situation actuelle du marché de l'habitat (relance de la construction neuve, potentiel de logements anciens à revaloriser) est plutôt favorable au développement du conventionnement. Il permet à la fois d'offrir aux habitants des logements confortables, à des loyers proches du parc social, de bénéficier de l'APL, tout en permettant aux bailleurs un amortissement de leur investissement suffisant par les subventions disponibles (30 à 50%, selon les zones B ou C du zonage « De Robien » de la CAB) et les déductions fiscales possibles (45% sur les revenus fonciers).

Les logements conventionnés

	Logements conventionnés publics CAB (DDE 2006)	Logements conventionnés privés CAB (DDE 2006)	dont PST	Part de logements sociaux (logements conventionnés publics et privés / Filocom 2005)
Communauté de l'Agglomération Belfortaine	11 179	282	95	28,2%
Belfort	8 711	229	80	38,8%
Autres communes de la CAB	2 468	53	15	14,3%

Source: FILOCOM 2005 ; DDE 90 - Décompte Logements sociaux selon la loi SRU au 01/01/2006

Des loyers de marché en hausse plus importante dans la ville centre

A dires d'experts, entre 1998 et 2006, les loyers du secteur privé de Belfort, ville centre, ont suivi l'évolution nationale soit +4,1%* d'augmentation chaque année, avec une tendance à l'infléchissement en 2006. Pour comparaison, la région Franche-Comté enregistre une progression plus faible : 1,9% au cours de cette période.

En 2006, les loyers de marché à l'échelle départementale se situent dans une hiérarchie entre l'Alsace, le Doubs et la Haute-Saône.

Les loyers de marché en 2006

Haute-Marne	5,7 €/m²
Haute-Saône	5,8 €/m²
Vosges	5,8 €/m²
Jura	6,2 €/m²
Saône et Loire	6,7 €/m²
Doubs	7,9 €/m²
Territoire de Belfort	8,0 €/m²
Haut-Rhin	8,4 €/m²
Ain	8,9 €/m²
Côte d'Or	9,7 €/m²

Source : CLAMEUR 2006

Les villes présentent des valeurs et des variations parfois plus élevées. Belfort affiche un niveau de loyer moyen de 8,1 €/ m² en 2005. Cette moyenne recouvre des disparités importantes, notamment selon le nombre de pièces des logements : de 10,4 à 5,5 €/m² du studio au 5 pièces.

Les loyers de marché 2005
comparaisons par villes et intercommunalités

Niveau des loyers 2005 en €/m² (variation 2005 en %)	Studios et 1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
STRASBOURG	14,2 (11,0)	9,8 (8,0)	8,5 (7,5)	8,4 (8,7)	8,3 (6,7)	10,8 (8,9)
COLMAR	11,9 (0,2)	9,3 (8,3)	7,4 (3,2)	6,9 (6,9)	6,0 (-2,9)	9,0 (4,5)
(CA) COLMAR	11,5 (-1,9)	8,7 (1,7)	7,8 (7,9)	7,2 (2,7)	7,7 (13,3)	8,5 (6,0)
MULHOUSE	12,1 (3,6)	9,4 (5,5)	7,7 (2,2)	6,8 (-0,7)	6,6 (-5,8)	8,5 (2,2)
(CA) MULHOUSE SUD ALSACE	13,7 (2,8)	9,8 (8,1)	8,4 (0,6)	6,9 (6,5)	7,4 (3,2)	9,2 (4,2)
BELFORT	10,4 (5,0)	8,9 (17,7)	7,0 (4,9)	7,3 (8,5)	5,5 (8,8)	8,1 (8,9)
(CA) BELFORTAINE	9,3 (-2,2)	7,8 (-4,6)	6,6 (-0,1)	6,2 (8,4)	4,9 (-7,0)	6,9 (-0,9)
BESANCON	9,5 (-3,6)	8,7 (5,0)	6,7 (-1,8)	6,7 (-5,5)	6,6 (0)	7,6 (-1,5)
DOLE	12,2 (0,4)	7,6 (-6,1)	6,3 (-16,7)	5,4 (-0,3)	5,6 (0)	6,6 (-6,6)
(CC) JURA DOLOIS	9,9 (0,4)	7,5 (11,2)	5,6 (5,0)	5,4 (2,3)	4,3 (-0,1)	5,9 (4,4)
LONS LE SAUNIER	9,2 (-0,1)	7,4 (-4,5)	6,6 (22,4)	4,8 (0,4)	6,1 (0,4)	6,7 (4,7)
DIJON	11,2 (-4,6)	9,2 (2,8)	7,5 (-2,0)	7,2 (0,4)	6,6 (-2,5)	8,4 (-1,1)
(CA) GRAND DIJON	11,7 (-1,9)	10,1 (-3,7)	9,1 (19,6)	8,4 (7,1)	6,6 (4,2)	8,7 (7,1)

Source : CLAMEUR

* Source : CLAMEUR
L'outil CLAMEUR (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés sur les Espaces Urbains et Ruraux) permet de mesurer les loyers des marchés locatifs privés dans près de 650 villes, regroupements de communes et pays. Cet outil est issu d'un partenariat entre l'ANAH, Bouygues Immobilier, la CNAB, FONCIA, la Foncière Logement, Habitat & Développement (SIRES), Nexity, les Pact Arim, SeLoger, TAGERIM, le SNPI et l'UNPI.

Les professionnels de l'immobilier rencontrés en début d'année 2007 avancent les tendances suivantes :

- Les écarts entre les loyers de la ville de Belfort et le reste de la CAB sont faibles.

- A Belfort, si le centre ville est le quartier le plus cher, les quartiers Nord (Belfort Nord, Jean-Jaurès) présentent, en moyenne, les loyers les plus bas.

- Des difficultés de location dans l'ancien sont soulevées : le facteur explicatif principal est celui de la qualité, de l'état des logements face à l'arrivée d'une offre concurrente sur le marché et les exigences des locataires. Ces évolutions se traduisent dans la durée de vacance qui s'allonge pour passer de quelques jours à 2 à 3 mois entre deux locations.

Les valeurs de loyers du parc conventionné privé sont basses : 3,26 €/m² en moyenne dans la CAB. Les valeurs actuelles en cas de conventionnement se situent plutôt autour de 4,5 €/m² (loyer de sortie après réhabilitation).

3. Le marché de l'accession

L'essentiel

Un marché en développement

➢ Le parc de logement en propriété est plus individuel et plus rural ; il représente jusqu'à 9 logements sur 10 dans certaines communes.

➢ 5 à 6 % de ce parc change de propriétaire chaque année.

➢ Ces trois dernières années, un regain d'activité immobilière est constaté dans l'agglomération et des projets nombreux sont envisagés (581 logements prévus pour une livraison en 2007 et 2008).

➢ Cette reprise importante nécessite une certaine régulation afin d'éviter une offre surabondante sur une trop courte période.

➢ L'offre foncière en lotissement se développe, en particulier dans les communes du sud de l'agglomération. Les prix de terrains proposés varient de 60 à 70€/m².

➢ Les prix de l'immobilier ont augmenté assez fortement par rapport aux moyennes françaises (de 1 500 à 2 000€/m² selon qu'il s'agisse d'un appartement d'occasion ou neuf).

Une demande qui évolue

➢ Les acquéreurs se diversifient, moins d'ouvriers, plus de cadres que dans l'agglomération voisine de Montbéliard.
➢ L'accession sociale se développe fortement au gré du changement de réglementation qui rend possible l'acquisition de logements anciens.

Des copropriétés parfois fragiles

Certaines copropriétés des quartiers ZUS rencontrent des difficultés qui méritent une attention particulière, afin qu'elles puissent s'intégrer dans la dynamique de reprise générée par les opérations ANRU.

3.1. Les logements en propriété : un parc plus individuel et rural

Face à l'importance du parc locatif, en particulier dans la ville centre, l'habitat en propriété est bien plus représenté en périphérie de la CAB ; plus on s'éloigne de Belfort, plus il est important (jusqu'à 9 logements sur 10 dans certaines communes). L'offre individuelle est celle qui progresse le plus dans ces communes ; la disponibilité foncière permet à ce parc de se développer sans contraintes majeures, en particulier dans les secteurs Est et Sud de l'agglomération.

En 1999, cette forme d'habitat représentait 26,5% des résidences principales de Belfort et 42% de celles de la CAB. En 2005, cette proportion est de 30% à Belfort et 45% dans l'ensemble de la CAB.

Les logements en propriété en 2005

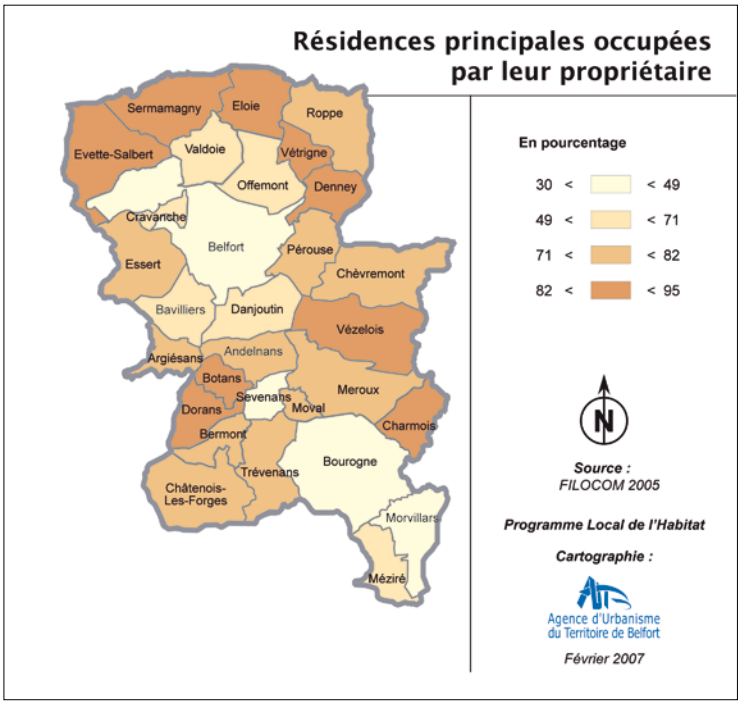
	Nb de résidences principales	Résid Princ. occupées par leur propriétaire	%
Territoire de Belfort	59 363	30 827	51,9%
CAB	40 641	18 246	44,9%
Belfort	23 057	6 849	29,7%
1ère couronne	9 035	5 020	55,6%
Autres communes de la CAB	8 549	6 377	74,6%

Source : FILOCOM 2005

L'habitat en propriété représente plus de 80% des résidences principales dans 13 communes de la CAB, toutes situées en 2ème couronne. Les taux les plus importants sont observés à Eloie (95%), Vétrigne (94,5%) et Evette-Salbert (92,4%).

Les résidences principales occupées par leur propriétaire représentent moins de 50% du parc total de résidences principales dans 5 communes :

- Danjoutin (49,3%)
- Morvillars (48,5%)
- Bourogne (48,3%)
- Sevenans (34,5%)
- Belfort (29,7%)



3.2. Un marché en développement

Ces 18 200 logements constituent un réservoir de mutations permettant une partie des parcours résidentiels locaux et l'accueil de populations nouvelles. L'ensemble des mutations de logements en propriété (marché intermédiaire, marché final ou successions) représentent environ 900 à 1 000 résidences principales par an dans la CAB, soit 5,5% du parc en propriété. La moitié de ce volume de mutations concerne Belfort avec une proportion légèrement supérieure (6,5%), due à la plus forte présence d'appartements.

La reprise récente de l'activité immobilière dans l'agglomération encourage surtout le développement d'une offre immobilière principalement destinée à la location, notamment grâce aux dispositifs fiscaux nationaux. Les mutations de logements loués ont augmenté de 50% entre 2001 et 2004, passant de 450 à 675 logements par an. Ce phénomène est probablement une des conséquences de la présence d'immeubles neufs d'investisseurs mais peut également être le reflet de mutations de logements bas de gamme en vue de leur réhabilitation. La progression des mutations de logements vacants ces 5 dernières années en est sans doute le reflet.
Enfin, le rythme des mutations de logements en propriété est resté relativement stable ces dernières années.

L'offre immobilière récente et les projets, un regain d'activité

La mise sur le marché d'une offre nouvelle est très cyclique, en particulier dans la ville centre, car elle est très souvent liée à des opérations immobilières collectives. En témoignent les observations menées sur les opérations livrées en 2004 et en 2005 dans la CAB : 70 logements privés livrés en 2004 dans la CAB ; 112 en 2005. Ces opérations sont quasi exclusivement belfortaines (10 sur les 12 opérations livrées en 2004 et 2005). La part des logements en accession dans les opérations nouvelles n'est pas toujours connue. Les professionnels locaux l'évaluent à environ 2/3 des logements livrés. Cette part à augmenté récemment tandis que se restreint l'investissement locatif dans les opérations.

Cette dynamique de reprise du marché immobilier depuis quelques années produit ses effets maintenant, en livrant cette offre nouvelle. Ce mouvement est encore largement en cours, en particulier sur Belfort, puisque 414 logements privés sont envisagés pour une livraison au cours des 2 à 3 ans à venir. L'investissement des acteurs de l'immobilier est massivement porté sur la CAB, par rapport au reste du département : les projets recensés sont situés en quasi totalité sur le territoire de l'agglomération.
Là encore, comme pour l'investissement locatif, la question du rythme de sortie des opérations peut être posée au regard d'une dynamique démographique, certes plus favorable que par le passé mais peut-être pas encore en capacité d'absorber ce regain d'offre. La régulation du développement de ces opérations,

et plus généralement du développement de l'habitat, se pose réellement dans un contexte qui reste tout de même sensible, du point de vue du marché immobilier et de l'économie locale.

Les opérations immobilières privées en projet (2007-2008)

	Opérations de logements privés	
	Nombre	Réparition
Territoire de Belfort	587	100,0%
Territoire de Belfort hors CAB	6	1,0%
CAB	581	99,0%
Belfort	414	70,5%
1ère couronne	109	18,6%
Autres communes de la CAB	58	9,9%

Source : enquête AUTB – recensement actualisé au 01/02/2007

L'ensemble de ces projets comptabilisés ici ne tiennent pas encore compte des disponibilités offertes par la ZAC du Parc à Ballons ou ultérieurement du Champ de Mars à Belfort. Aucun projet n'est encore suffisamment avancé pour déterminer leur date de livraison. Cependant, on peut penser que des immeubles seront proposés à la vente à partir de 2009. Environ 700 logements sont envisagés à terme sur ces secteurs.

De même, les opérations privées envisagées dans les ZUS (dans le cadre de la convention ANRU) ne sont pas encore recensées : en particulier, 175 logements en accession sociale, envisagés dans le quartier des Résidences à Belfort et de l'Arsot à Offemont.

Ces potentialités doivent s'ajouter aux projets recensés pour comptabiliser l'ensemble de la construction privée envisagée dans 5 à 10 ans à venir. Si les manques existaient, réguler cette offre devient alors nécessaire pour permettre un ajustement aux besoins réels et à temps.

Nombre de logements dans les opérations privées envisagées dans les 5 à 10 ans

	Opérations privées (livraison 2007 - 2008)	Opérations d'accession sociale (ANRU)	Potentialités (Parc à Ballons, Champs de Mars)
CAB	581	175	estimation : 750
Belfort	414	148	estimation : 600
1ère couronne	109	27	estimation : 150
Autres communes de la CAB	58	0	

Source : enquête AUTB

Les prix de l'immobilier local, une forte augmentation

Les valeurs des biens immobiliers d'occasion sont tendanciellement en hausse dans la CAB :

- appartement : plus de 1 500 €/m² en 2006 ;
- maison : plus de 170 000 € en moyenne ; 1 500 à 1 800 €/m² environ.

Ces valeurs ont augmenté dans le Territoire de Belfort de 50 à 70% depuis 2000, autour de 9% par an entre 2005 et 2006. Cette progression moyenne est observée dans tout le Grand Est, elle est supérieure à la moyenne française (autour de 7 % par an entre 2005 et 2006). Aujourd'hui, la tendance générale des prix de l'immobilier est plutôt au ralentissement.

Dans le secteur neuf, les valeurs sont comprises entre 1 800 à 2 000 €/m² pour des opérations d'appartements livrées en 2005. Ces valeurs sont élevées, en particulier pour les secteurs d'opération ANRU où les prix de vente devront être déterminés en vue d'être suffisamment attractifs.

L'offre de terrains à bâtir, une reprise des opérations foncières

Deux types d'offre foncière peuvent être distingués : l'offre foncière pour la réalisation d'immeubles et l'offre de terrains à bâtir pour le logement individuel.
La première est très diffuse et s'insère plus fréquemment dans le tissu urbain existant ; c'est le cas d'une bonne partie des opérations immobilières belfortaines, en dehors du secteur du Champ de Mars ou du Parc à Ballons, dernières extensions de Belfort.
La seconde est partagée entre une offre de terrains en lotissement et une offre diffuse, généralement plus consommatrice d'espace. La production de logements individuels en lotissement représente environ 64% de l'ensemble des logements individuels produits dans la 1ère couronne et 40% seulement dans les autres communes.
Cette forme d'aménagement progresse sensiblement dans la CAB, en particulier dans la 2ème couronne de l'agglomération et de nombreux projets sont envisagés :

- 3 opérations (25 lots au total) ont été proposées à la vente en 2004 ;
- 8 opérations (175 lots) en 2005, en particulier dans la partie Sud de l'agglomération.

Plus de 250 lots seront proposés à la vente dans les communes de la CAB, dans les deux ans qui viennent. Ces projets représentent 60% des opérations foncières en projet dans le département.

Les opérations foncières en projet (en 2007-2008)

	Nombre d'opérations	Nombre de lots	Répartition des lots
Territoire de Belfort	19	427	100,0%
CAB	11	255	59,7%
Belfort	0	0	0,0%
1ère couronne	1	56	13,1%
Autres communes de la CAB	10	199	46,6%

Source : enquête AUTB – recensement au 01/02/2007

Les prix vente des terrains varient de 60 à 70 €/m² selon les opérations réalisées dans les communes de la CAB.

Là encore, sur ce champ d'activité de l'immobilier, il semble prudent de trouver le bon rythme de sortie des opérations et de préparer leur bonne articulation au tissu urbain des communes, lesquelles souhaitent mieux maîtriser le développement de ces opérations qui sont pour la plupart, le fait d'aménageurs privés.

3.3. Le public des accédants à la propriété, une diversification en cours

Caractéristiques des accédants à la propriété

	France			Territoire de Belfort*
Structure de la clientèle (en %)	1999	2004	2005	2005
Selon la CSP				
Ouvrier, employé	40,4	33,8	36,1	32
Cadre supérieur, profession libérale	20,8	32,2	30,8	21
Profession intermédiaire	25,6	29,0	28,3	32
Agriculteur, artisan, commerçant	6,7	2,0	2,5	6
Inactif, retraité	6,5	3,0	2,3	9
Selon le revenu				
Moins de 2 SMIC	28,5	10,9	16,1	
de 2 à 3 SMIC	23,5	22,1	28,8	
de 3 à 4 SMIC	25,5	24,5	24,3	
4 SMIC et plus	22,5	42,5	30,8	

** seules données disponibles avec PERVAL*
Source : Observatoire du Financement du Logement

Dans le département, la moyenne d'âge des acquéreurs se situe autour de 40 ans ; ils sont pour 64% d'entre eux ouvriers, employés et de professions intermédiaires.

A noter, la proportion d'ouvriers est moins importante qu'à Montbéliard (14% contre 29%) et inversement, la part des cadres et professions intellectuelles supérieures est plus forte que dans l'agglomération voisine (21% contre 14%); elle reste toutefois inférieure à la moyenne nationale (30,8%).

Les capacités des acheteurs locaux restent limitées et l'augmentation des coûts de construction et des valeurs foncières ne favorisent pas leur décision.

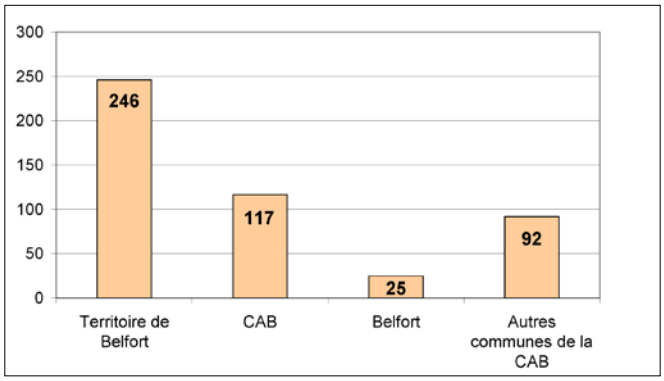
Le marché immobilier belfortain conserve une certaine autonomie :

- 80% des acquéreurs sont déjà domiciliés dans le Territoire de Belfort ;
- 53% des acquéreurs des biens belfortains habitaient déjà cette commune ;
- 72% des biens acquis dans la Communauté de l'Agglomération Belfortaine l'ont été par des habitants de ce même groupement.
- 8% seulement des acquéreurs habitaient le département du Doubs et ont choisi Belfort ou les communes proches de la CAPM, comme Châtenois-les-Forges, Méziré ou Morvillars.

L'accession-sociale, des projets de maisons individuelles hors Belfort

Beaucoup de ménages souhaitent pouvoir accéder à la propriété. Divers dispositifs facilitant cette accession existent. Un de ces outils est le Prêt à Taux Zéro (PTZ) : Entre 2000 et 2004, 117 prêts ont été utilisés en moyenne chaque année dans les communes de la CAB.

Moyennes annuelles des PTZ déposés entre 2000 et 2004



Source : fichier PTZ

Ces propriétaires sont une population jeune : 72% des demandeurs sont âgés entre 20 et 39 ans, (27% entre 40 et 59 ans). La plupart sont d'anciens locataires : 88 % (19% de locataires HLM). Beaucoup se tournent vers un projet de construction de maison individuelle (66% des demandes). Dès lors, il n'est pas étonnant de voir la majorité d'entre eux réaliser leur maison en dehors de Belfort : 78% des demandeurs de la CAB (moins de la moitié des demandes du département sont situées dans la CAB). Enfin, 62% des bénéficiaires ont une situation professionnelle stable (salariés en CDI du secteur privé ou salariés du secteur public).

A la faveur de la réforme de ce prêt, ouvrant droit depuis 2005 à l'acquisition de logements anciens, le nombre de prêts a plus que doublé dans le département (de 250 demandes en moyenne par an à 660 en 2005). Les donnés disponibles actuellement ne permettent pas une connaissance plus fine des publics bénéficiaires de ce prêt dans le département.

L'accession sociale est également proposée par la vente de 30 à 40 pavillons HLM par an par Territoire Habitat. Les projets de location accession ne sont pas encore développés dans l'agglomération. Ils pourraient cependant répondre à une partie de la demande des primo-accédants. Cette forme d'accession à la propriété suppose une intervention concertée avec les collectivités afin de promouvoir une offre réaliste en termes de prix, de qualité et de faisabilité et compte tenu de l'augmentation des valeurs foncières.

3.4. Les copropriétés privées, une difficulté à s'intégrer dans une dynamique de reprise

Un certain nombre de copropriétés de Belfort, en particulier dans les quartiers ZUS, présentent quelques inquiétudes dans leur capacité à s'inscrire dans la dynamique de renouvellement urbain qui les entoure. Plusieurs ensembles avaient été identifiés dans une enquête récente réalisée par l'AUTB (rue de Bruxelles, rue de Berne, Bd Kennedy notamment, pour le quartier des Résidences à Belfort). La désaffection de ces copropriétés a pu conduire au peuplement de ces immeubles par des personnes aux ressources limitées. L'incapacité à assurer des provisions suffisantes pour envisager les travaux d'entretien nécessaires sur les immeubles et les espaces communs (façades, garages, ascenseurs) est avancée par les gestionnaires de ces copropriétés.

Soutenir la réhabilitation de ces immeubles peut prévenir une dégradation plus importante encore, doublée de situations sociales difficiles, dont les coûts peuvent être très élevés pour la collectivité. En accompagnement des opérations ANRU, le maintien de ces immeubles en bon état ne peut que participer au développement de la mixité de l'habitat et à l'évolution générale positive des quartiers ZUS.

Les publics spécifiques

L'essentiel

Pour répondre aux besoins en logements de tous les habitants de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine, le PLH traite de cinq publics dits « spécifiques » :
- Les personnes âgées
- Les personnes handicapées (psychiques et/ou physiques)
- Les jeunes (actifs, précaires, étudiants)
- Les ménages fragiles
- Les gens du voyage

L'offre dite « standard » ne répond que partiellement à leurs besoins ; l'intervention publique permet d'inciter et d'accompagner la production de logements adaptés.

Le PLH s'articule aux documents existants - Schéma gérontologique (sortie prévue courant 2007) ; schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2003) ; Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD 2006-2010) ; Schéma de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (SAHI 2006-2010) - afin de favoriser le développement d'une offre en cohérence avec les besoins qui sont inscrits dans ces documents.

L'étude menée pour le diagnostic du PLH constate :

≫ Personnes âgées
- Des besoins pourvus en hébergement médicalisé (EHPAD)
- Une augmentation de la demande en logements adaptés
- Un coût de l'adaptation de plus en plus élevé

≫ Personnes handicapées (physiques et/ou psychiques)
- Un manque de place en instituts spécialisés, accentué par le vieillissement des personnes handicapées et/ou de leurs parents
- Un coût de l'adaptation de plus en plus élevé

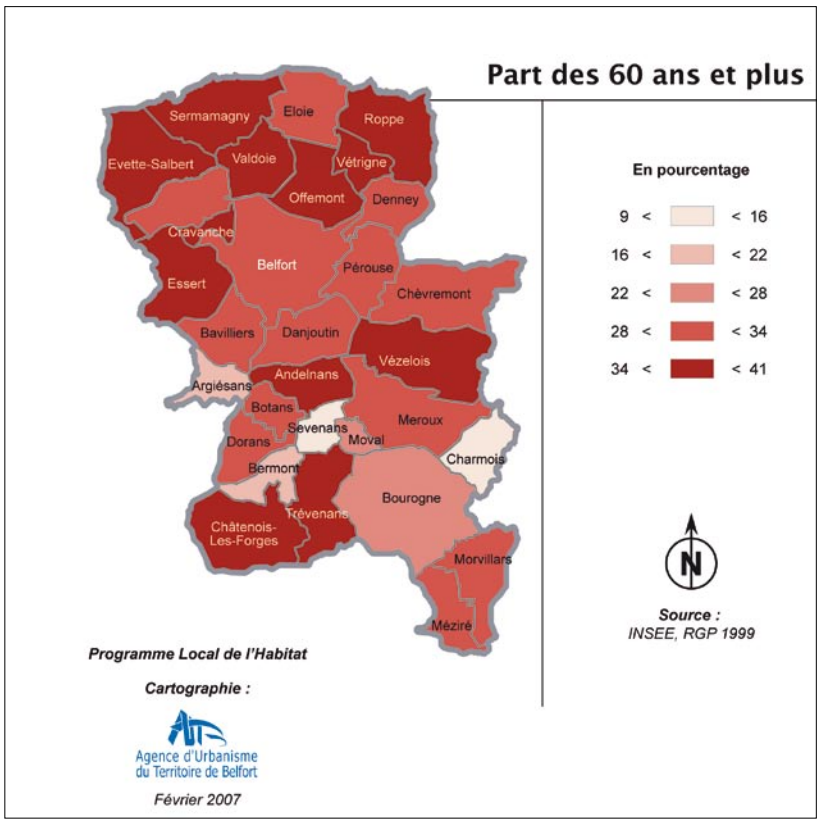
≫ Jeunes
- Actifs : une entrée dans le logement autonome qui passe principalement par le parc privé
- Précaires : un public en augmentation, avec pas ou peu de revenus et un accès difficile à un logement autonome
- Etudiants : des besoins pourvus
- A l'interaction des trois publics jeunes : le Foyer de jeunes travailleurs (FJT) fait face à de nouveaux besoins, en rapport avec l'évolution du public accueilli

≫ Ménages fragiles
- Des besoins pourvus en hébergement (urgence, insertion, temporaire)
- Des difficultés à faire passer les publics dans un logement autonome ou semi-autonome (accompagnement social) dans le parc « ordinaire » (privé ou public)

≫ Gens du voyage
- Des besoins pourvus en aires d'accueil

1. Les personnes âgées

En 2015, sur le Territoire de Belfort, la part des plus de 60 ans (24,3%) dépassera celle des moins de 20 ans (23,2% ; projection INSEE - Omphale).
L'unité urbaine de Belfort comprendra 23% de personnes âgées de plus de 60 ans.
Les 2/3 des personnes âgées se concentrent sur Belfort et ses communes limitrophes.
Elles entrent en maison de retraite médicalisée (EHPAD) de plus en plus tard (au delà de 80 ans) et dans un état de dépendance plus avancé.



1.1. Etre chez soi et y rester

Les personnes âgées souhaitent rester chez elles le plus longtemps possible.
Le maintien à domicile se réalise par :
> L'accompagnement social (Allocation départementale personnalisée d'autonomie ADPA, portage de repas, de livres à domicile...). En 2006, sur le département, 2 621 personnes ont bénéficié d'un accompagnement à domicile.
> L'accompagnement médical SIAD (Service de soins infirmiers à domicile) : 203 places sur le département dont 80* par le CCAS de Belfort.
Outre le CCAS de Belfort, les SIAD de l'ASSAD 90 et de l'association Val d'or se coordonnent pour couvrir l'ensemble du département ; la CAB représente plus de la moitié de leur activité.
> L'adaptation du logement, comme cadre de vie et cadre au développement des soins. En 2005, sur la CAB, 86 ménages (locataires privé et public et propriétaires occupants) ont fait adapter leur logement par le biais de l'opérateur Pact Arim.

Interventions par le Pact Arim en 2005

Remplacement des baignoires par douches	41
Siège élévateur	15
Travaux divers	14
Motorisation volets roulants	9

Source : Pact Arim 2005

* Demande d'agrément pour 120 places en cours

1.2. Une demande émergeante en logements intermédiaires et unités de vie

En anticipation de ces difficultés et besoins à venir, une partie des personnes âgées cherche un logement en résidence-services.
Ces résidences, appelées aussi unités de vie, offrent des logements adaptés, accessibles. Elles s'installent à proximité des centres-villes ou centres-bourgs (commerces, services, loisirs...) et emploient, selon le projet de l'établissement, une ou plusieurs personnes d'encadrement.

Plusieurs maires (Essert, Méziré, Trévenans, Valdoie...) relèvent l'émergence d'une demande pour ce type de structure. Elle provient de ménages qui souhaitent quitter leur pavillon. La municipalité d'Essert y répond par un collectif construit par Néolia, géré par le CCAS et dont les besoins des résidents seront couverts par l'association Servir.

A noter, dans le parc social, le constat par les bailleurs de la présence de nombreux locataires âgés fait aboutir une réflexion nouvelle :
> L'immeuble accompagne l'évolution de ses occupants ; outre l'adaptation des logements, une salle commune est affectée à l'animation (ouvertes aux habitants du voisinage) : Habitat Sénior Béchaud et Habitat Sénior Madrid, à Belfort.
> L'immeuble est pensé évolutif dès sa conception ; les logements sont préparés à suivre le vieillissement de l'occupant : petit collectif rue James Long, à Belfort (partenariat Territoire Habitat et ville de Belfort).

Les unités de vie

		Logements
Belfort	Résidence de quartier	12
Danjoutin	Résidence Germaine Naal	18
	Total	**30**

Source : CG 2005

1.3. EHPAD, les besoins sont couverts pour les 10 ans à venir

Les EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) accueillent des personnes âgées dépendantes physiquement ou psychiquement. Toutes les places en maisons de retraites et foyers-logements du Territoire de Belfort sont devenues EHPAD, elles sont conventionnées par la DDASS et le Conseil Général. Ce contrat oblige la maison de retraite médicalisée à garantir une qualité d'accueil, de soins, d'hygiène et de confort à ses résidents. Le contingent de places couvre les besoins actuels et ceux estimés à l'horizon 2015 ; des besoins qui peuvent cependant évoluer*.

Les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD)

			Places (permanentes)	Hébergement temporaire	Total
Bavilliers	Le Chenois	Maison de retraite	38	4	**42**
		Long séjour	250		**250**
	Marcel Braun	Foyer logement	98		**98**
Belfort	Pierre Bonnef	Maison de retraite	36	7	**43**
	Vauban	Foyer logement	85	4	**89**
Valdoie	La Rosemontoise	Foyer logement	77		**77**
		TOTAL	**584**	**15**	**599**

Source : CG - DDASS 2005

2. Les personnes handicapées (physiques et/ou psychiques)

> Handicap moteur : un besoin permanent en logements accessibles

L'adaptation du logement (parc privé et public) pour les moins de 60 ans qui connaissent des difficultés motrices est traitée par la Maison du handicap, selon la même logique que le Pact arim pour les personnes âgées (évaluation des besoins, recherches de devis, présentation en commission).

> Déficience intellectuelle :

le vieillissement des individus accentue le manque de places en structures d'hébergement

Les individus vivent :

- chez leurs parents, et sont suivis en institut dans le cadre de l'accueil de jour et du semi-internat,
- en internat, lorsque le handicap est trop lourd pour les proches.

Hébergement en institut et logement des personnes déficientes intellectuelles

			Places d'hébergemement
BELFORT	ADAPEI	Annexe CAT Eguenigue	6
		Unité de vie	5
		Appartements individuels	5
ROPPE		Centre Armand Girod	12
BELFORT	ADAPEI / Territoire Habitat	Appartements en autonomie	6 logements

Source : ADAPEI 2006

* D'après le Schéma gérontologique, publication prévue en 2007

L'ADAPEI (Association départementale des amis et parents d'enfants inadaptés) interpelle sur le manque de place en instituts, un manque accentué par le vieillissement des déficients et de leurs parents.
Il n'y a pas, à ce jour, d'offre d'hébergement adaptée aux déficients âgés. Parfois les proches les placent en maison de retraite.

Maintien à domicile :
> 20 places de SIAD sont destinées aux personnes handicapées de moins de 60 ans (10 à Belfort).
> Un logement adapté à une mobilité réduite peut profiter aux ménages âgés comme aux personnes handicapées ; sauf dans les cas d'adaptation aux handicaps lourds.

3. Les jeunes

3.1. Les étudiants trouvent à se loger facilement

A la rentrée 2006, 4 307 étudiants sont inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine.

Outre le fait de résider chez leurs parents, les étudiants sont logés :

En logement CROUS

Le Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires gère 681 logements étudiants, tous établis à Belfort, lesquels hébergent ainsi près de 16% des étudiants.
Les loyers vont de 124 €/mois pour une chambre à 514 € pour un T2.
Les étudiants aux revenus les plus modestes sont prioritaires, la sélection s'appuie sur le DSE (dossier social étudiant).

Dans le parc privé diffus

En 2005, Bureau Info Jeunesse (BIJ de Belfort) a donné accès, sur son site Internet, à près de 800 offres de location.
La fourchette de loyers s'échelonne entre 150 € pour une chambre de 12 m² chez l'habitant à 700 € pour 100 m² (soit 3 chambres).
Les étudiants sont de plus en plus exigeants en termes de confort (un logement mal équipé se loue difficilement). Les chambres chez l'habitant sont de moins en moins demandées, elles trouvent plutôt preneur chez les étudiants étrangers venus en France à titre individuel. A noter, les étudiants qui viennent en France dans le cadre d'un programme de type Erasmus ont une place réservée en CROUS.
L'équipe du BIJ estime que tous les étudiants trouvent « facilement » à se loger car l'offre est nettement supérieure à la demande.

En résidences étudiantes

• Deux résidences privées, Antoinette et Thomas Edison, proposent des appartements, meublés ou non, à la location. Les prix varient entre 400 et 550 € toutes charges comprises.

• A Sevenans, Néolia propose une résidence de 170 studios (de 16 à 25 m², 270 € en moyenne charges comprises).

A Sevenans, village universitaire

L'installation du pôle universitaire a créé un besoin en logements : aujourd'hui, Sevenans compte 230 logements dits étudiants (nombreux studios), ainsi que 170 studios en résidence (Néolia). Les bailleurs peinent à garder leurs locataires à la fin de la première année, les étudiants cherchent ensuite à s'installer à Belfort.

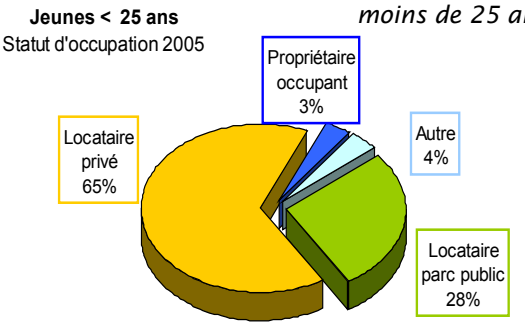
3.2. Les jeunes actifs et jeunes entrant dans la vie active

Au recensement de 1999, la Communauté de l'Agglomération Belfortaine compte 20 393 individus de moins de 30 ans dont 6 405 jeunes âgés de 15 à 20 ans.

L'accès au premier logement passe d'abord par le parc privé

En 2005, sur les 1 155 jeunes de moins de 25 ans déclarés personnes de référence de leur logement, (données Filocom 2005), 65% sont locataires du parc privé, 28% du parc public et 3% sont déclarés propriétaires occupants.

Le statut d'occupation des jeunes de moins de 25 ans.



Source : FILOCOM 2005 - jeunes < 25 ans déclarés personnes de référence de leur logement

Le foyer de jeunes travailleurs face à l'évolution de son public

Le loyer des chambres est de 340 €/mois, repas compris. Une équipe pédagogique accompagne les jeunes dans leurs démarches administratives et professionnelles.

Chaque année, le FJT accueille environ un millier de personnes, dont les 2/3 sont des « résidents autonomes ou pris en charge », par opposition aux « passagers » (15 places Auberge de jeunesse).

Le taux d'occupation varie entre 65 et 85%, avec une évolution tendancielle à la baisse ; à noter que le seuil de rentabilité se situe à 72%.

La part des jeunes travailleurs, stagiaires et apprentis tend à se réduire (51% en 2005) et celle des jeunes demandeurs d'emploi ou bénéficiaires d'un accompagnement social augmente (43% en 2005).

Chambre individuelle/ Studio (rue Madrid)	Studios dispersés (42 m²)	**Total**
148	10	**158**

Source : FJT 2006

Pour répondre aux nouveaux besoins, notamment en termes d'accompagnement social, FJT et CHRS de l'Armée du Salut ont mis en place un travail partenarial : les jeunes précaires, s'ils adhèrent à la démarche, passent trois mois au CHRS, trois mois au FJT puis intègrent un logement autonome.
La transformation en résidence sociale est en cours d'évaluation.

4. Les ménages fragiles

L'expression « ménages fragiles » désigne ici les personnes isolées et familles caractérisées par la faiblesse de leurs ressources financières (pas ou peu de revenus), familiales (ruptures), éducatives (illettrisme...), de santé (problèmes psychologiques et physiologiques...).

Le diagnostic prend appui sur le Plan départemental pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD 2006 - 2010) et sur le Schéma de l'accueil, de l'hébergement et de l'insertion (SAHI 2006 – 2010).

L'offre en logement et hébergement à destination des ménages fragiles se situe essentiellement à Belfort, elle s'articule autour de :
- L'hébergement d'urgence
- L'hébergement d'insertion (CHRS et résidences sociales)
- Une (future) maison relais
- L'accompagnement dans le parc diffus, privé et public (par le biais d'appartements dans le parc diffus, de baux glissants...).

4.1. L'hébergement d'urgence fait face aux besoins

La plate-forme d'urgence sociale offre une mise à l'abri immédiate, mais de courte durée, aux personnes qui se retrouvent à la rue, en détresse.
Gérée par l'Armée du Salut, elle dispose de 19 à 26 places en accueil de nuit durant la période hivernale. Selon la DDASS, seules 17% des sorties se font vers un logement autonome.

Plate-forme d'urgence sociale (en mode « dispositif hivernal »)

	Capacité (places)
Résidence Legrand	55
Abri de nuit	20
FJT	9
Appartements Territoire Habitat	6
Hôtel	4
Total	*94*

Source: DDASS 01/01/2006

4.2. L'hébergement d'insertion : le passage au logement autonome et pérenne est problématique

Temporaire (en principe 6 mois renouvelables une fois), il permet à la personne de « se poser » puis de construire son projet (notamment professionnel).

La plate-forme d'urgence sociale

Elle dispose de 50 à 70 places d'hébergement « temporaire et de stabilisation » dans différents foyers (FJT, Adoma -anciennement Sonacotra), appartements (FJT, rue Marceau, rue Négrier) et nuitées d'hôtels.

Les CHRS (Centre d'hébergement et de réinsertion sociale)

	Capacité	
	Places	Statut
CHRS de l'Armée du Salut	45	12 places en collectif
		23 places en appartements dispersés
CHRS «Solidarité Femmes»	26	7 appartements dispersés
		4 logements regroupés
CHRS «Le Réseau»	3	1 appartement

Source : DDASS 01/01/2006

> L'Armée du Salut dispose de 45 places : 12 places (6 T1, 2 T2) dans le collectif de la fondation, rue de l'As de Carreau à Belfort, et 23 places (du T1 au T4) en appartements dispersés en ville.

Le public du CHRS Armée du Salut change : de plus en plus de jeunes qui n'ont jamais eu d'emploi, en situation de rupture familiale. Ce public s'avère parfois « imperméable » à la logique de fonctionnement du CHRS, à savoir le bénéfice d'un logement conditionné à l'implication dans un projet de réinsertion.

De façon générale, les ménages peinent à en sortir faute d'une solution logement dans le parc diffus (public ou privé conventionné).

Une démarche nouvelle pour les jeunes :

Le CHRS de l'Armée du Salut collabore avec le FJT pour constituer un parcours type d'accès au logement autonome (Cf. paragraphe FJT).

> Solidarité Femmes offre aux femmes en détresse 5 places d'hébergement d'urgence et 26 places d'hébergement temporaire dans 11 appartements (7 isolés et 4 regroupés). A leur sortie, les femmes n'ont pas de difficulté à trouver un logement, même s'il manque des petits logements (source : CHRS Solidarité Femmes).

> Le Réseau héberge en vue de leur insertion ou réinsertion sociale et professionnelle des hommes libérés de prison ou probationnaires : un T4 pouvant accueillir 3 personnes.

Le CADA (centre d'accueil pour demandeurs d'asile)

Géré par l'association Bleu Nuit, il héberge et accompagne les demandeurs tout au long de la procédure de demande d'asile. Il dispose de :

- 6 T3 et 1 T6, loués dans le parc public
- 25 chambres au foyer Adoma
- 12 chambres au FJT

Après des mouvements d'arrivées importants, la pression est moindre mais reste la question du devenir des ménages : lorsque le statut de réfugié leur est reconnu, ils trouvent facilement un logement autonome. Quant aux ménages déboutés, ils reviennent régulièrement à la plate forme d'urgence sociale.

La résidence sociale Adoma (anciennement SONACOTRA)

L'Adoma propose un logement provisoire aux individus et ménages en rupture familiale, d'emploi et de ressources ; l'équipe accompagne les résidents dans la recherche d'une solution pérenne.

A Belfort,

- Résidence Château d'eau, 130 places (en cours de démolition reconstruction)
- Foyer de Travailleurs Migrants, 97 places. Les travailleurs migrants qui y demeurent en retraite alternent entre temps de présence et de séjour dans leur pays d'origine.

La maison relais (en cours d'étude)

Gérée par l'Adoma, elle proposera 25 places aux personnes en grande difficulté d'insertion sociale, ne pouvant accéder à un logement ordinaire. Les personnes peuvent y demeurer aussi longtemps qu'elles le souhaitent. Un couple d'hôtes est présent.

4.3. Vivre, accompagné, dans le parc ordinaire (parc privé et parc public)

L'accompagnement social

Il bénéficie aux ménages qui cumulent faibles ressources et incapacité (ponctuelle ou systématique) à gérer un budget et respecter les devoirs du locataire .
L'accompagnement est réalisé par :
> La ville de Belfort (service logement du CCAS) : 65 logements en Programme social thématique (PST).
> Les points accueil solidarité (PAS) du Conseil Général.
En 2005, 3 424 ménages ont bénéficié du Fonds de solidarité logement. Le FSL est une aide versée par le Conseil Général. Les ménages qui la sollicitent peuvent être aidés pour le dépôt de garantie, les frais liés au logement et à l'emménagement et les impayés de loyers et d'énergie. Cet accompagnement permet de garantir le règlement du loyer.
Remarque : 64% des bénéficiaires d'accompagnements (financier et/ou social) sont situés dans les PAS belfortains.

Le dispositif de bail glissant

Géré par le CCAS de la ville de Belfort, le dispositif s'adresse aux ménages aux grandes difficultés sociales mais dont les ressources sont au moins équivalentes au RMI. 12 ménages ont bénéficié du dispositif en 2005.

Les logements conventionnés

La mobilisation de logements à loyers modérés par leur conventionnement permet d'essaimer du logement « social » sur tout le territoire de la CAB. Avec le Programme d'intérêt général (PIG) 2006, 27 logements ont été conventionnés comme sociaux, ils rejoignent le « stock » des 567 logements privés conventionnés de la CAB.

Les besoins relevés par le PDALPD :

1. Le FSL (Fonds de solidarité logement) bénéficie à la quasi totalité des ménages défavorisés en difficulté de logement.

2. Les difficultés financières (dettes de loyers ou d'énergie) exposent un millier de ménages à des difficultés de maintien dans leur logement (300 sont menacés d'expulsion) et freinent l'accès d'un millier de ménages à un logement autonome.

3. Le renforcement et la diversification des mesures d'accompagnement social sont demandés par tous les acteurs (40% des ménages en difficulté font appel aux travailleurs sociaux).

4. Expulsion : des travailleurs sociaux sollicités trop tard, un partenariat avec les propriétaires privés difficile voire inexistant.

5. Le dispositif bail glissant (CCAS Belfort) fonctionne, il est cependant nécessaire de bien préciser les conditions de glissement aux bailleurs.

6. Pour les ménages aux modes de vie particuliers, seul un logement « sur-mesure » permet une insertion durable.

7. Le parc privé présente des logements de qualité médiocre, lesquels, par leur défaut d'isolation notamment, fragilisent les budgets des occupants.

8. Mettre en place une AIVS, agence immobilière à vocation sociale.

9. Les commissions (telle la CEAALA) ne seront réellement efficaces qu'avec la constitution d'une offre nouvelle.

10. Observer

5. Les gens du voyage

Les gens du voyages qui transitent ou s'installent dans le Territoire de Belfort sont majoritairement Manouches ; des groupes de Roms traversent également le Territoire.

> Les aires d'accueil couvrent les besoins

La CAB compte une aire d'accueil en fonctionnement (Belfort, 20 emplacements) et deux aires en construction (Bavilliers et Valdoie, 20 places chacunes).
Elles reçoivent :
- les passages occasionnels ou récurrents de grands groupes en transit (entre 50 et 200 caravanes) pour quelques jours à quelques semaines, rarement plus d'un mois,
- l'installation de ménages en sédentarisation (à minima, les familles sédentarisées voyagent quelques mois dans l'année, par exemple les deux mois d'été lorsque les enfants sont scolarisés).

> Une sédentarisation spontanée, parfois subie par les riverains

La sédentarisation se réalise hors aires d'accueil par installation spontanée sur des terrains communaux ou privés. Ce mode d'installation est parfois mal vécu par les propriétaires, les maires et la population de la commune de façon générale. 6 ménages ont été repérés par le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Les politiques de l'habitat de la CAB

L'essentiel

Les politiques de l'habitat lancées par la CAB ont déjà une expérience significative. L'action communautaire vient, à partir de 2002, démultiplier des politiques impulsées au niveau communal présentes de longue date : opérations d'urbanisme, restructurations urbaines, réhabilitations, embellissement...
Les dysfonctionnements structurels des grands ensembles sont pris en charge dès les années 80, avec une succession de procédures. La « politique de la ville » se caractérise alors par l'action combinée d'*interventions physiques* sur les quartiers dont le statut est défini (le logement, les espaces extérieurs, l'image) et d'*interventions sociales* dédiées aux habitants.
La politique de la ville est par définition une action de temps long. Il apparaît aussi qu'elle ne se traite pas seulement de façon endogène dans les ZUS et qu'elle implique l'échelle intercommunale.

> Un premier PLH adopté en 2002 fait émerger les objectifs de la mixité sociale et du nécessaire volontarisme pour produire du logement plus social. Il fédère largement les partenaires locaux.

> Le « projet ANRU » engagé en 2007 constitue une amplification du renouvellement des ZUS, avec un principe de démolition et de reconstruction affirmé à l'ensemble de la CAB.

Le bilan du précédent PLH

1. Le cadre général du PLH

Constituant le volet habitat du Contrat d'Agglomération, le 1er PLH de la CAB a été adopté le 16 mars 2002.
Un groupe de travail a été formé pour définir les interventions financières de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine et les modalités de la mise en œuvre du PLH.

Les objectifs généraux

Les objectifs de construction approuvés dans le PLH étaient de 430 logements par an, dont 150 logements sociaux, avec des objectifs de démolitions de 50 logements par an.
Très rapidement cet objectif a été revu à la hausse pour compenser des projets de démolitions de logements sociaux dans les ZUS. Il a été porté à 480 logements par an, dont 165 logements sociaux.

Projet de répartition de l'effort de construction
avec un objectif de démolition de 50 logements par an

Objectif 430 logements	Locatif privé	Locatif social	Propriété occupante	Parc de logements
Belfort	65	70	85	220
	29,5%	31,8%	38,6%	100,0%
1°couronne	40	50	35	125
2° couronne	30	30	25	85
TOTAL CAB	135	150	145	430

Les cinq axes d'intervention de la CAB

Axe 1 *: réduction du déficit de logements sociaux*

> aider la réalisation de logements par rapport aux terrains viabilisés mis à disposition des bailleurs sociaux, ou par acquisition d'immeubles bâtis. La CAB et le Conseil Général peuvent apporter des garanties d'emprunt aux bailleurs.

Axe 2 *: favoriser l'accession sociale à la propriété*

> proposition d'une aide à la personne en complément du prêt à taux zéro et sans condition de ressources.

Axe 3 *: aide à la reconstruction liée aux opérations de démolition*

> aide à la pierre supplémentaire devant diminuer le coût de sortie des nouveaux logements faisant suite aux démolitions du GPV, et aide aux PLA-i.

Axe 4 *: actions sur le parc vacant*

> dynamisation des acteurs et appui de la CAB aux fonds de l'ANAH.

Axe 5 *: dynamiser le pilotage et créer une observation de l'habitat.*

La définition du programme ANRU de rénovation urbaine des quartiers : une action phare de la politique définie par la CAB

Le 25 janvier 2007, le programme de renouvellement urbain des quartiers des Résidences, des Glacis du Château et de l'Arsot a été officiellement signé.
Ce programme exceptionnel reprend et accélère les politiques antérieures visant à adapter des grands ensembles conçus de façon trop monolithique et en proie à la « ghettoïsation ».
Ce projet aura une incidence large sur la politique publique de logement social et se place au centre des PLH (précédent et futur).

Le contexte des quartiers concernés

Les Résidences, les Glacis et l'Arsot sont tous trois au centre de l'agglomération. Pourtant, leur uniformité et leur typologie urbaine de collectifs standardisés, sans transition avec l'environnement, a renfermé les quartiers sur eux-mêmes. Les habitants, à l'origine issus des classes moyennes et ouvrières, sont de plus en plus modestes. Les indicateurs sociaux attestent de difficultés multiples ; l'image des quartiers est devenue négative.

Cf. Cartes pages suivantes

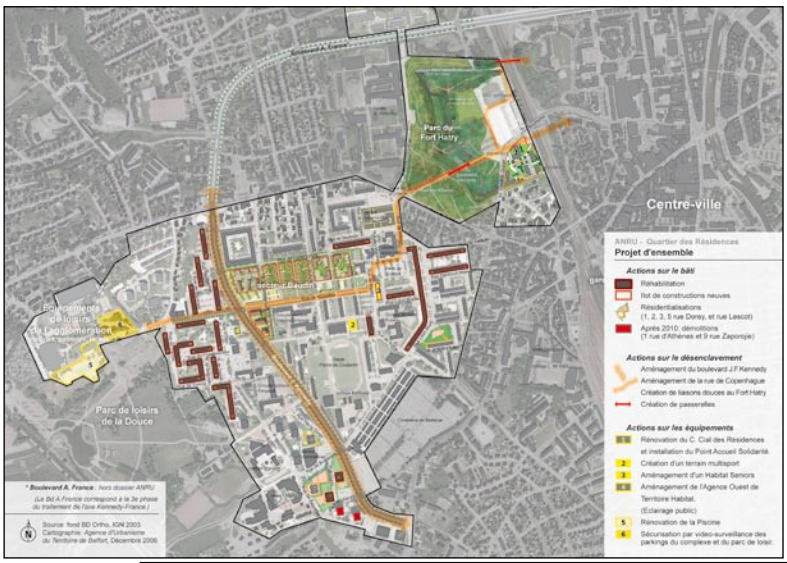
Les objectifs opérationnels

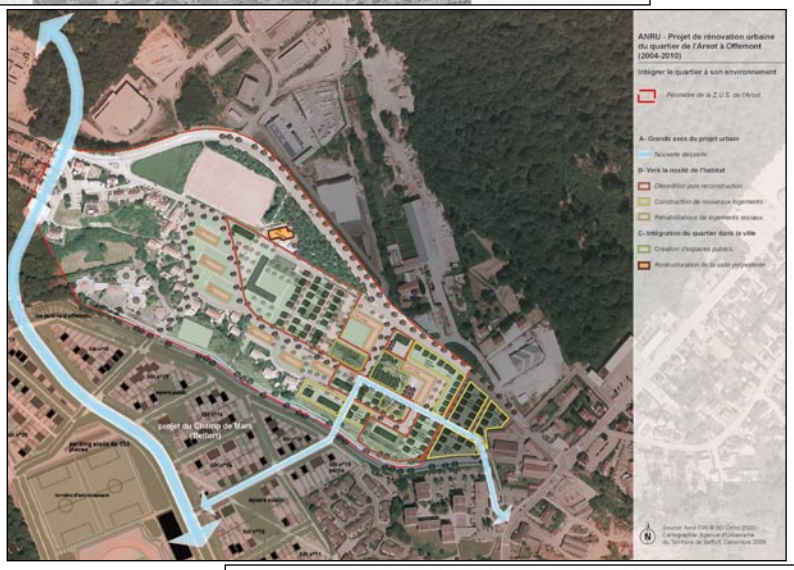
Le programme adopte un certain volontarisme pour débloquer la situation, changer l'image, donner de la valeur. Symétriquement dans chaque quartier, le projet urbain qui a été conçu prévoit « l'ouverture physique et sociale » sur le reste de la ville, le renouvellement de l'offre d'habitat (démolitions, constructions de logements diversifiés, dé-densification, réhabilitations), la requalification des espaces extérieurs, des services et des équipements.

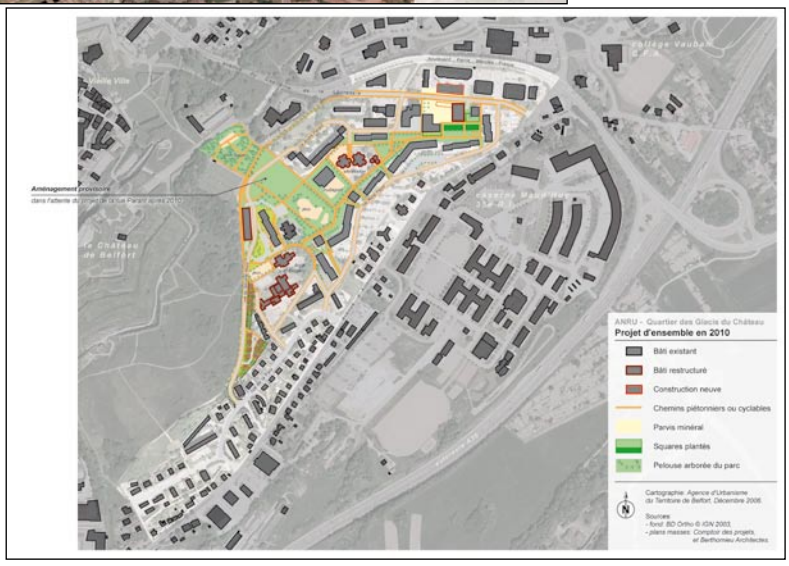
Interventions sur le parc des quartiers classés ZUS

	Parc 2006	Logements sociaux 2006	Démolitions prévues	Réhabilitations
Résidences	3648	2317	253	1381
Arsot	341	300	170	74
Glacis du Château	1258	866	114	286
Total	5247	3483	537	1741

Source : CAB 2006


Parc du Fort Hatry
Centre-ville
Parc de loisirs de la Douce
ANRU - Quartier des Résidences
Projet d'ensemble
Actions sur le bâti
Réhabilitation
Ilot de constructions neuves
Résidentialisations
(1, 2, 3, 5 rue Dorey, et rue Lescot)
Après 2010: démolitions
(1 rue d'Athènes et 9 rue Zaporojie)
Actions sur le désenclavement
Aménagement du boulevard J.F.Kennedy
Aménagement de la rue de Copenhague
Création de liaisons douces au Fort Hatry
Création de passerelles
Actions sur les équipements
Rénovation du C. Ciial des Résidences et installation du Point Accueil Solidarité
2 Création d'un terrain multisport
3 Aménagement d'un Habitat Seniors
4 Aménagement de l'Agence Ouest de Territoire Habitat.
(Eclairage public)
5 Rénovation de la Piscine
6 Sécurisation par video-surveillance des parkings du complexe et du parc de loisir.


ANRU - Projet de rénovation urbaine du quartier de l'Arsot à Offemont (2004-2010)
Intégrer le quartier à son environnement
A- Grands axes du projet urbain
B- Vers la mixité de l'habitat
C- Intégration du quartier dans la ville


ANRU - Quartier des Glacis du Château
Projet d'ensemble en 2010
Bâti existant
Bâti restructuré
Construction neuve
Chemins piétonniers ou cyclables
Parvis minéral
Squares plantés
Pelouse arborée du parc

La logique démolition/reconstruction est fondamentale dans la procédure de l'ANRU

Le principe est de créer une mutation urbaine et immobilière. Les démolitions sont compensées sous deux formes : in situ, des programmes moins nombreux mais diversifiés (dé-densification et accession à la propriété). Hors des ZUS, à l'échelle de l'agglomération, des logements sociaux seront réalisés. Le principe du « un pour un » est mis en place.

Un puissant mouvement de réhabilitation est engagé auprès des quartiers pour régénérer les logements dans leur ensemble. Les réhabilitations vont actualiser le confort des logements et réaménager les espaces communs des immeubles.

Construction de logements sociaux dans le cadre de l'ANRU

Résidences	108	177	
Arsot	69		537
Glacis du Château	0		
CAB hors ZUS	360		

Source : CAB 2006

Partenariat, financements

Le programme ANRU est remarquable dans son partenariat financier. Les partenaires financiers sont l'ANRU, la CAB, Belfort, Offemont, le Conseil Général, le Conseil Régional, les bailleurs sociaux (Territoire Habitat, Néolia), la Caisse des Dépôts et Consignations, le FEDER, le SIAGEP.
Le programme mobilise 125 millions d'Euros, dont 96 millions consacrés aux logements.

2. La réalisation des objectifs quantitatifs et leur répartition

Avec 433 logements par an, on constate que les niveaux de construction neuve du PLH ont été atteints dans l'ensemble du périmètre de la CAB. Les immeubles de logements sociaux sortis plus récemment (2005 – 2006) et les projets envisagés pour 2007 – 2008 augurent d'un rythme de réalisation de logements au moins équivalent.

Si le volume de réalisation de logements a été atteint, la répartition envisagée dans le PLH de l'agglomération n'a pas été respectée, en particulier pour les objectifs de logements sociaux dans les communes de la seconde couronne ; et Belfort représente les 2/3 de la réalisation de logements sociaux.

Objectifs annuel du précédent PLH et réalisations

	Objectifs annuels				Réalisations (rythme annuel 2000 - 2004)			
	Total	répartition	dont logements sociaux	répartition	Total	répartition	dont logements sociaux	répartition
Communauté de l'Agglomération Belfortaine	430	100%	150	100%	433	100%	148	100%
Belfort	220	51%	70	47%	162	37%	98	66%
1ère couronne	125	29%	50	33%	132	30%	44	30%
2ème couronne	85	20%	30	20%	139	32%	5	3%

Sources : DREE fichiers Sitadel et EPLS

Les réalisations récentes et les projets de logements en cours restent dans la même répartition dans les communes de première et seconde couronne (respectivement 23 et 9 % des logements sociaux livrés récemment et envisagés dans les deux ans dans l'agglomération).

3. La réalisation des objectifs qualitatifs

L'axe d'intervention du PLH sur la réduction du déficit de logements sociaux proposait le financement d'acquisitions de terrains ou d'immeubles pour la réalisation de logements sociaux en 2ème couronne. Les terrains de deux opérations ont ainsi été financés, à Chèvremont (pour 10 logements) et à Bermont (pour 8 logements) pour un montant total de 225 000 €.

L'intervention proposée sur le parc privé a permis de financer la mission d'animation du Programme Social Thématique (PST). 80 logements PST sont aujourd'hui gérés par le CCAS de la Ville de Belfort.

Dans le cadre de l'ANRU, la reconstruction de 61 grands logements et 10 PLA-i vient compenser une partie des démolitions du parc social. Les grands logements seront répartis entre la ville centre et les communes de Bermont, Chèvremont, Denney, Offemont et Valdoie.

Enfin, deux aires d'accueil des gens du voyage sont aujourd'hui en cours de réalisation, à Bavilliers et à Valdoie.

Sigle	Définition
CAB	Communauté de l'Agglomération Belfortaine
1ère couronne	6 communes de la CAB forment la 1ère couronne : Bavilliers, Cravanche, Danjoutin, Essert, Offemont, Valdoie
Autres communes de la CAB	Communes de la CAB hors Belfort et 1ère couronne
ADAPEI	Association Départementale des Associations et Amis d'Enfants Inadaptés
ADPA	Allocation Départementale Personnalisée d'Autonomie
AIVS	Agence Immobilière à Vocation Sociale
ALF	Allocation de Logement Familiale
ALS	Allocation de Logement Sociale
ANAH	Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
APL	Aide Personnalisée au Logement
ASSAD 90	Association de Soins et Services à Domicile du Territoire de Belfort
BIJ	Bureau d'Information Jeunesse
CADA	Centre d'Accueil pour Demandeurs d'Asile
CAF	Caisse d'Allocations Familiales
CAPM	Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard
CCAS	Centre Communal d'Action Sociale
CEAALA	Commission d'Examen Approfondi pour l'Accès au Logement Autonome
CG	Conseil Général
CHRS	Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale
CROUS	Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires
CSP	Catégorie Socio-Professionnelle
DDASS	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales
DDEA	Direction Départementale de l'Equipement et de l'Agriculture
DRE	Direction Régionale de l'Equipement
EHPAD	Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EPLS	Enquête sur le Parc Locatif Social
FEDER	Fonds Européen de Développement Régional
FILOCOM	FIchier des LOgements à l'échelle COMmunale
FJT	Foyer de Jeunes Travailleurs
FNAIM	Fédération Nationale des Agents IMmobiliers
FSL	Fonds de Solidarité pour le Logement
HLM	Habitation à Loyer Modéré
INSEE	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
PACT ARIM	Réseau associatif pour l'amélioration de l'habitat
PAS	Point Accueil Solidarité
PDALPD	Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées
PIG	Programme d'Intérêt Général
PLAI	Prêts Locatifs Aidés d'Insertion
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols

PST	Programme Social Thématique
PTZ	Prêt à Taux Zéro
RGP 1999	Recensement Général de la Population 1999
RMI	Revenu Minimum d'Insertion
SAHI	Schéma d'Accueil, de l'Hébergement et de l'Insertion
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SIAD	Service de Soins Infirmiers à Domicile
SIAGEP	Syndicat Intercommunal d'Aide à la Gestion des Equipements Publics
SITADEL	Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Elémentaires sur les Logements
SMIC	Salaire Minimum Interprofessionnel de Croissance
SRU (loi)	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
UNEDIC	Union Nationale Interprofessionnelle pour l'Emploi dans l'Industrie et le Commerce
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZUS	Zone Urbaine Sensible