



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

Document d'Orientation

décembre 2007

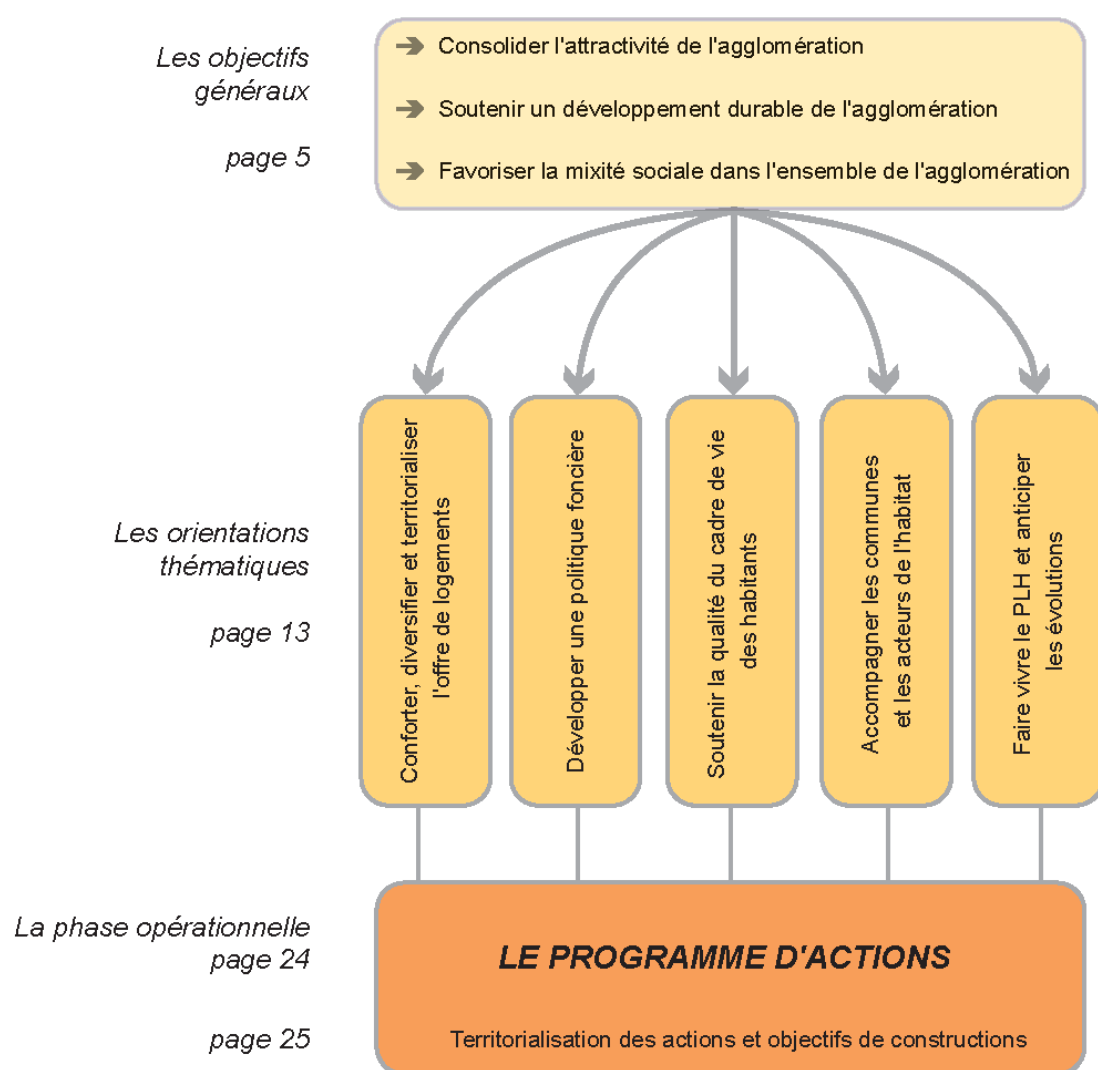
Projet définitif



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort



Trois objectifs généraux et cinq orientations thématiques ont guidé l'élaboration du PLH de l'Agglomération belfortaine :



Les objectifs généraux du PLH

Le PLH de l'Agglomération belfortaine s'est fixé trois grands objectifs :

- Consolider l'attractivité de l'agglomération
- Favoriser la mixité sociale dans l'ensemble de l'agglomération
- Soutenir un développement durable de l'agglomération

1. Consolider l'attractivité de l'agglomération

L'habitat joue un rôle fondamental dans l'attractivité du territoire. La capacité d'accueil d'une agglomération, la diversité de l'offre proposée, la qualité de l'habitat offert, la richesse des services et des équipements et la lisibilité urbaine de l'agglomération participent au rayonnement d'un espace urbain. L'habitat concourt à l'économie locale, condition nécessaire de son développement et de sa diversification.

L'agglomération belfortaine ne manque pas d'atouts :

- La composition urbaine polarisée autour de sa ville centre favorise une lecture claire du fonctionnement urbain.
- La diversité de l'offre de logement et en particulier l'importance des parcs locatifs permet un accueil de populations variées.
- La dynamique de projets d'infrastructures et d'équipements renforce le rayonnement de l'agglomération.

Mais l'agglomération souffre de certains dysfonctionnements :

- Les formes d'habitat peu dense se développent fortement dans l'agglomération et favorisent une dispersion résidentielle, consommatrice d'espace.
- En dehors de la ville centre et de la 1^{ère} couronne de l'agglomération, les espaces urbanisés se spécialisent par un statut d'occupation de l'habitat encore trop monotype.
- L'offre de logements n'atteint pas toujours les exigences actuelles de qualité, en particulier dans certains îlots de la ville centre et de communes de l'agglomération.
- Les grands projets d'équipement créent une certaine tension sur le marché dans les communes qui en sont proches.

Conforter les facteurs d'attractivité globale

Le PLH entend renforcer le rôle de l'habitat comme composante majeure de l'attractivité de l'agglomération :

- Par la volonté de poursuivre un rythme soutenu de réalisation de logements.
- En renforçant la qualité globale de l'offre proposée.
- En favorisant une urbanisation future cohérente de l'agglomération, permettant une bonne lisibilité des espaces.

Répondre à la diversité des besoins

Permettre à tous ceux qui résident ou souhaitent résider dans l'agglomération de se loger dans un habitat adapté à leur situation et leur souhait est un aspect essentiel de l'accueil des populations. A la diversité des publics doit correspondre une diversité de l'offre territorialement acceptable. Il s'agit ainsi d'ajuster la production de logements afin de :

- répondre à une diversité des besoins sans cesse renouvelée et favoriser les parcours résidentiels au sein de l'agglomération,
- permettre aux actifs de se loger dans de bonnes conditions.

Conforter la ville centre

Le rôle de la ville centre dans l'attractivité globale de l'agglomération est fondamental. Pôle d'emplois, pôle de services et d'équipements, Belfort est aussi le pôle résidentiel majeur du département. L'offre résidentielle conséquente, sa qualité et sa diversité sont de nature à permettre l'accueil d'une population hétérogène, source de richesse et de diversité. Maintenir le rôle dévolu à la ville centre suppose d'asseoir pleinement cette offre résidentielle dans tous ses aspects, volume, qualité, diversité :

- maintenir les volumes d'offre pour avoir un parc à la hauteur des besoins,
- agir sur la qualité de l'offre existante et nouvelle pour renouveler les prestations offertes dans les logements et répondre aux nouvelles exigences des ménages,
- diversifier l'habitat pour permettre à tous de résider dans la ville centre quels que soient ses moyens et ses besoins et éviter une trop grande spécialisation des quartiers.

Cela implique de :

- maintenir un rythme de production et de renouvellement de l'offre en logements,
- soutenir la qualité du parc existant pour les habitants présents,
- offrir des produits nouveaux, à même d'apporter plus de diversité d'habitat au sein de la ville centre.

2. Favoriser la mixité sociale dans l'ensemble de l'agglomération

Une politique de l'habitat ne vaut que si elle s'adresse à tous. Permettre à chacun d'exercer au mieux ses choix résidentiels est une solidarité que doit jouer la collectivité.

De ce point de vue, l'agglomération belfortaine ne part pas de rien :

- La présence d'un parc locatif privé et public majeure pour une agglomération de cette taille est un atout considérable à conforter. Elle favorise les parcours résidentiels du plus grand nombre et l'accès au logement à des coûts encore acceptables.
- La diffusion du parc locatif social au cœur du parc existant, une politique active depuis de nombreuses années, accélère la diversification de ce type d'habitat spatialement et formellement.
- La proximité des quartiers d'habitat denses (ZUS) du centre ville limite leur isolement.
- L'existence de pôles de services encourage le développement du parc locatif social.

Néanmoins, les difficultés d'accès au logement restent présentes dans notre agglomération, par :

- Des populations aux capacités économiques modestes.
- Une offre adaptée à ces capacités absente de certains territoires. Même si la demande locative est présente dans les bourgs, comme la demande en accession dans la ville centre, l'offre accessible est parfois insuffisante.
- Une certaine pression immobilière et foncière qui tend à augmenter les valeurs.
- Le parc locatif prédominant dans certaines communes est également un facteur de déséquilibre des parcours résidentiels, encourageant le départ des populations qui le peuvent vers d'autres habitats et d'autres communes et en parallèle le blocage des populations modestes dans les mêmes lieux.

Encourager la solidarité sociale

La solidarité s'adresse d'abord aux publics, pour accompagner leurs parcours de vie. Les incertitudes de la vie, des ressources, de l'emploi donnent à l'habitat un rôle équilibrant fondamental. La solidarité consiste à aider les personnes désireuses d'habiter dans l'agglomération en favorisant la création d'une offre adaptée aux conditions de vie des ménages et en particulier à leurs capacités financières du moment, quel que soit le mode d'habitat choisi, en location ou en propriété. Cette solidarité se traduit par :

- le développement d'une offre locative et d'une offre en accession sociale,
- une mixité des statuts au sein même des programmes de logements,
- la promotion d'une offre locative adaptée aux publics fragiles.

Encourager la solidarité territoriale

La solidarité consiste aussi à atténuer les spécialisations territoriales, en particulier celles qui tendent à concentrer la précarité. La volonté de réduire les concentrations de logements locatifs sociaux est un engagement majeur qui s'inscrit pleinement dans cet objectif, notamment dans le programme de rénovation urbaine ou dans le SCoT. Dans sa spécificité (espaces plutôt urbains ou espaces plutôt ruraux), chaque territoire mettra en œuvre une mixité de l'habitat. Apporter une offre plus diversifiée dans toutes les communes de l'agglomération, et à leur mesure, marque la volonté de développer des formes d'accueil diversifiées là où les besoins existent en :

- encourageant l'émergence d'une offre aux statuts et aux formes diversifiées dans les territoires où elle est moins présente,
- recherchant des complémentarités territoriales entre les communes pour le développement de cette diversité d'habitat.

3. Soutenir un développement durable de l'agglomération

Le développement d'une agglomération peut être qualifié de durable lorsqu'il réussit à concilier une économie efficace, des interventions sociales équitables et un environnement respecté.

Cette vision globale s'inscrit fondamentalement dans la durée. C'est le cas d'une politique de l'habitat qui fonctionne particulièrement sur le temps long de l'aménagement. Elle doit agir avec durée et régularité, en restant attentive aux évolutions permanentes de la société, de ses préoccupations et de ses attentes. Elle doit être économiquement réaliste, socialement juste et respectueuse de l'environnement qui l'entoure.

Trois questions fondamentales accompagnent ainsi ce projet d'habitat :

- L'anticipation des évolutions démographiques générales telles que le vieillissement des populations et la composition plus réduite des ménages qui infléchissent les besoins et les désirs d'habiter.
- La recherche d'une cohérence du développement urbain et des équilibres entre habitat et activités humaines qui encourage une organisation des déplacements plus efficace, en étroite relation avec les projets de transports en commun.
- La promotion des préoccupations environnementales dans la conception des espaces urbains et des logements.

L'agglomération belfortaine comporte des bases favorables à cette orientation du développement :

- La relative jeunesse de la population de l'agglomération lui permet de mieux « résister » aux évolutions tendanciennes générales. Elle donne du temps à l'anticipation et la préparation d'une réponse progressive aux problématiques spécifiques du vieillissement.
- Le poids de la ville centre, rassemblant populations et activités économiques est un atout majeur d'une organisation urbaine cohérente et partagée entre habitat et activités humaines.
- La configuration de l'agglomération belfortaine, « ville à la campagne », offre une diversité d'espaces qui rend possible une forte intégration des principes d'un développement de l'habitat plus respectueux de l'environnement.

Mais l'agglomération doit mieux se préparer à son développement durable :

- Les transformations démographiques à l'œuvre, en particulier face au vieillissement des populations, imposent une anticipation, encore trop limitée aujourd'hui.
- La diffusion des activités économiques dans l'espace de l'agglomération par le développement de pôles d'emplois en dehors de Belfort et des communes

limitrophes (zones d'activités actuelles et futures, en particulier la gare TGV et le site médian de l'hôpital) suggère une attention particulière à l'organisation territoriale future de l'habitat.

- Enfin, aménager et bâtir selon des principes plus respectueux de l'environnement ne va pas encore de soi. Les projets doivent être soutenus, encouragés pour véritablement émerger et rester accessibles au plus grand nombre.

Anticiper les besoins liés aux évolutions sociétales et en particulier au vieillissement des populations

L'habitat, dans sa conception comme dans son évolution, doit s'adapter aux évolutions sociétales, notamment démographiques, en :

- prenant en compte globalement les dynamiques démographiques dans la conception et dans la mise en oeuvre d'une politique de l'habitat,
- développant les opportunités d'adaptation des logements, tant dans l'habitat existant que dans la programmation de nouveaux logements, afin de répondre aux nouveaux besoins.

Encourager la cohérence du développement urbain dans la continuité du SCoT du Territoire de Belfort

L'organisation de l'urbanisation est un facteur de durabilité du développement de l'agglomération en :

- construisant une armature urbaine de l'agglomération (bourgs centres),
- renforçant les polarités, facteurs de création et de maintien des équipements et services de proximité,
- favorisant la réalisation des programmes de logements en cohérence avec les projets de transports en commun en cours de définition, en particulier le nouveau réseau de bus du SMTC et la réouverture de la ligne de chemin de fer Belfort – Delle, via Bourogne.

Promouvoir la qualité environnementale de l'habitat

Une meilleure prise en compte de l'environnement dans l'habitat est aujourd'hui nécessaire. Elle consiste à :

- valoriser et soutenir la production d'une urbanisation plus respectueuse de l'environnement pour la rendre plus réalisable,
- valoriser et promouvoir la production de logements dont la conception et les matériaux employés sont plus respectueux de l'environnement, afin notamment de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et en permettant l'abaissement des consommations.

Les orientations thématiques du PLH

Afin de répondre aux grands objectifs que s'est fixés le PLH, 5 orientations thématiques sont proposées ; elles se traduisent ensuite en un programme d'actions opérationnelles :

- Conforter, diversifier et territorialiser l'offre de logements
- Développer une politique foncière
- Soutenir la qualité du cadre de vie des habitants
- Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat
- Faire vivre le PLH et anticiper les évolutions

1. Conforter, diversifier et territorialiser l'offre

1. Conforter, diversifier et territorialiser l'offre de logements

Conforter le rythme global de production de logements

L'embellie immobilière des cinq dernières années a permis un développement important de l'offre, première réponse à une demande croissante en logements. La dynamique démographique reste porteuse d'un accroissement de la population. Elle est principalement portée par un solde naturel favorable. Les évolutions comportementales des ménages maintiennent la demande en logement à un niveau conséquent. Ainsi, les phénomènes de décohabitation entraînent une diminution de la taille moyenne des ménages.

Les projections démographiques en cours d'actualisation par l'INSEE, sur la base des premiers résultats du recensement permettent de penser que cette croissance démographique demeurera soutenue dans la décennie à venir.

Par ailleurs, les perspectives de développement autour des grands projets de l'Aire urbaine, situés en majeure partie dans le périmètre de la CAB (notamment la Gare TGV et le site médian de l'hôpital), et la diversification économique développée depuis plusieurs années sont de nature à renforcer une dynamique immobilière dans l'ensemble de l'agglomération.

L'ensemble de ces constats concourent à maintenir les besoins en logements à un niveau important.

Disposer d'une offre de logements territorialement équilibrée

Le surcroît de constructions constaté ces dernières années n'a pas été uniforme sur le territoire de l'agglomération. Permettre un développement harmonieux de celle-ci suppose pourtant une **répartition équilibrée de l'effort de construction**, notamment en fonction des offres nouvelles de transports en commun envisagées, de la présence de services de proximité, etc. Parallèlement, les grands projets d'aménagement en cours ou futurs créent une certaine pression sur la disponibilité foncière et immobilière dans toute l'agglomération et notamment dans le sud, qu'il convient de réguler. La CAB souhaite que l'habitat de ce secteur s'appuie sur les villes et villages avec **des rythmes mesurés et adaptés aux capacités des communes** au regard des capacités d'accueil de leurs équipements et des services offerts à leur population.

Renforcer l'offre en logements sociaux là où elle fait défaut ou reste insuffisante face à la demande exprimée

La diversité de la présence de l'offre locative aidée et l'existence d'une demande non satisfaite dans certaines communes concourent à **favoriser une répartition territorialement plus équilibrée de l'offre aidée de logements publics ou privés** dans les différents secteurs d'intervention proposés.

1. Conforter, diversifier et territorialiser l'offre

Renforcer l'offre variée de logements, pour répondre aux attentes de tous

Absents, pour les familles modestes, de l'offre locative privée, les grands logements répondent à une attente constante d'une partie des familles. **L'encouragement financier à la production de grands logements** permettra d'inciter les bailleurs dans cette réalisation, notamment pour renouveler le parc de ces logements concernés par les démolitions du programme de rénovation urbaine.

De la même manière que le parc de logements sociaux fait parfois défaut dans quelques communes de l'agglomération, le parc de logements en accession à la propriété reste difficilement mobilisable à Belfort et dans les communes limitrophes. Les coûts d'acquisition ne permettent pas toujours aux familles qui le souhaiteraient de concrétiser un tel projet en zone urbaine. **Soutenir le développement d'une accession sociale à la propriété** permettra d'élargir le spectre social des accédants, tout en remplissant l'objectif de mixité sociale, dans des communes où l'offre locative demeure actuellement prépondérante.

Les publics fragiles ont des difficultés d'accès au logement, non seulement par défaut d'une offre peu chère, mais également par besoin d'un accompagnement pour une gestion autonome de leur logement. **Développer un accompagnement social des ménages pour une meilleure gestion locative** permettra de réaliser une médiation entre les bailleurs, privés ou publics, et leurs locataires, organisant une certaine souplesse et une garantie dans les rapports locatifs.



2. Développer une politique foncière

2. Développer une politique foncière

Une politique foncière pour la maîtrise et la cohérence de l'urbanisation

L'organisation du développement de l'agglomération ne peut s'exercer sans l'asseoir sur une politique foncière. La question foncière est en effet au cœur de l'urbanisation : pour la collectivité, elle permet d'assurer une certaine maîtrise du développement et de maintenir une capacité de réalisation de logements aidés (locatifs ou en accession) dans les lieux où elle émerge difficilement. Au delà des documents d'urbanisme réglementaires des communes, une politique foncière permet également de structurer le développement des communes en désignant les secteurs stratégiques et les espaces nécessaires à la cohérence de leur urbanisation et en permettant leur maîtrise.

Une agglomération soumise à de réelles pressions

L'agglomération observe une pression grandissante sur ses espaces urbanisables. Une réelle disponibilité foncière constructible, parfois très diffuse, est encore présente dans les communes de 2^{ème} couronne. Son statut privé peut risquer de favoriser la poursuite de l'apparition de zones d'habitat peu cohérentes avec les objectifs globaux de développement. L'agglomération souhaite réaliser une urbanisation harmonieuse, respectueuse de son environnement et des usages des espaces disponibles. Cette volonté suppose, en très étroite relation avec les communes, une intervention plus volontariste dans la maîtrise de son urbanisation.

Le développement de grands projets au sud de l'agglomération exerce une pression sur les espaces urbanisables de l'ensemble des communes du secteur largement entendu. Ainsi, permettre aux communes de mieux maîtriser leur évolution assurera un meilleur usage des espaces offerts, une meilleure lisibilité de l'urbanisation des communes et la capacité d'un développement résidentiel plus varié.

Deux modes d'action foncière : le court terme et le long terme

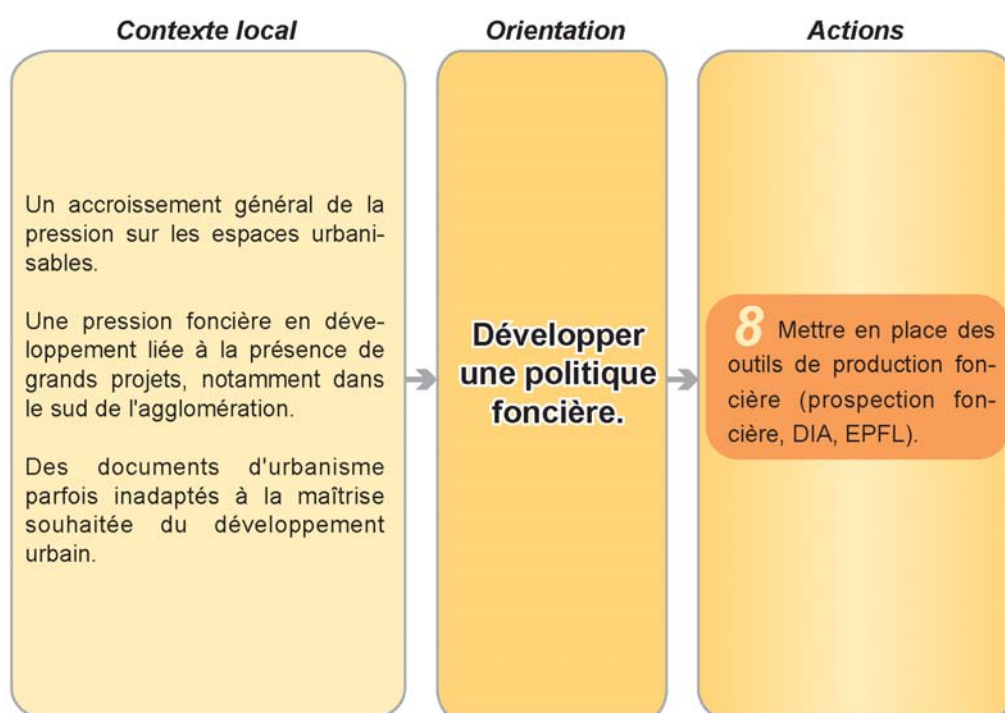
L'action foncière de l'agglomération s'organise autour de deux temporalités distinctes :

- ☒ Pouvoir réagir rapidement lorsque les opportunités se présentent pour la réalisation de programmes de logements aidés, outil de mixité sociale.
- ☒ Organiser durablement la constitution de réserves sur des espaces stratégiques afin d'avoir une vision d'ensemble du territoire et d'en maîtriser son développement.

Deux orientations fondamentales de l'action foncière de l'agglomération :

La mise en place d'outils spécifiques, à destination de l'agglomération et des communes qui la composent, permettra de développer la prospection, la préemption et la constitution de réserves foncières pour l'urbanisation. Cette dernière intervention privilégiera les espaces favorables au développement urbain, en relation avec les réseaux de transport en commun en développement et les services à la population. Les outils d'intervention foncière s'adressent aux différentes échelles de l'urbanisation de l'agglomération. Chaque acteur public de l'urbanisation pourra ainsi participer au développement harmonieux de l'agglomération.

Organiser la programmation budgétaire de l'action foncière de l'agglomération permettra à la fois de développer une capacité d'intervention publique réactive et d'anticiper les acquisitions jugées nécessaires. Dans ce même esprit, les communes pourront développer ce mode d'intervention, en fonction de leurs propres capacités, dans l'intérêt partagé du développement de l'habitat.



3. Soutenir la qualité du cadre de vie des habitants

L'habitat est un élément clé de la qualité de vie des habitants : le logement comme l'environnement du logement. Les standards d'exigences de qualité de l'habitat évoluent avec le temps. La qualité des prestations proposées dans les logements et leur environnement est un aspect fondamental pour l'appropriation de l'habitat par les populations et l'attractivité globale d'une agglomération.

Des constats majeurs concourent à une attention particulière pour une politique qualitative de l'habitat dans l'agglomération belfortaine :

- ☒ Un étalement urbain souvent consommateur d'espace et facteur d'accroissement des déplacements individuels.
- ☒ La présence d'une offre en logements majoritairement ancienne, en accession comme en location, dont une partie peut être considérée comme inadaptée, voire vétuste.
- ☒ Les besoins d'une adaptation permanente de l'offre existante aux évolutions démographiques et en particulier celles liées au vieillissement et à la perte de mobilité.
- ☒ Les difficultés d'aménager et de bâtir en respectant mieux les conditions environnementales, afin d'éviter l'exposition à certaines nuisances par exemple.
- ☒ La prise en compte des questions énergétiques, par le recours aux sources renouvelables et une attention particulière à porter à la maîtrise des consommations dès la conception.

Trois orientations fondamentales :

La promotion de la qualité des espaces à urbaniser et des constructions

Les urbanisations et les constructions proposées sont encore trop souvent génératrices de consommations énergétiques importantes pour les habitants. L'agglomération souhaite s'engager dans la mise en place d'un développement urbain cohérent à son échelle, permettant de mieux maîtriser les effets de l'urbanisation sur l'environnement et en particulier les déplacements quotidiens et les consommations énergétiques induites. Cette ambition sera associée à la politique foncière.

L'agglomération s'engagera également dans un soutien des opérations visant à adopter des principes de constructions durables, en particulier par la prise en compte d'une meilleure maîtrise des consommations énergétiques et le développement de l'usage des énergies renouvelables.

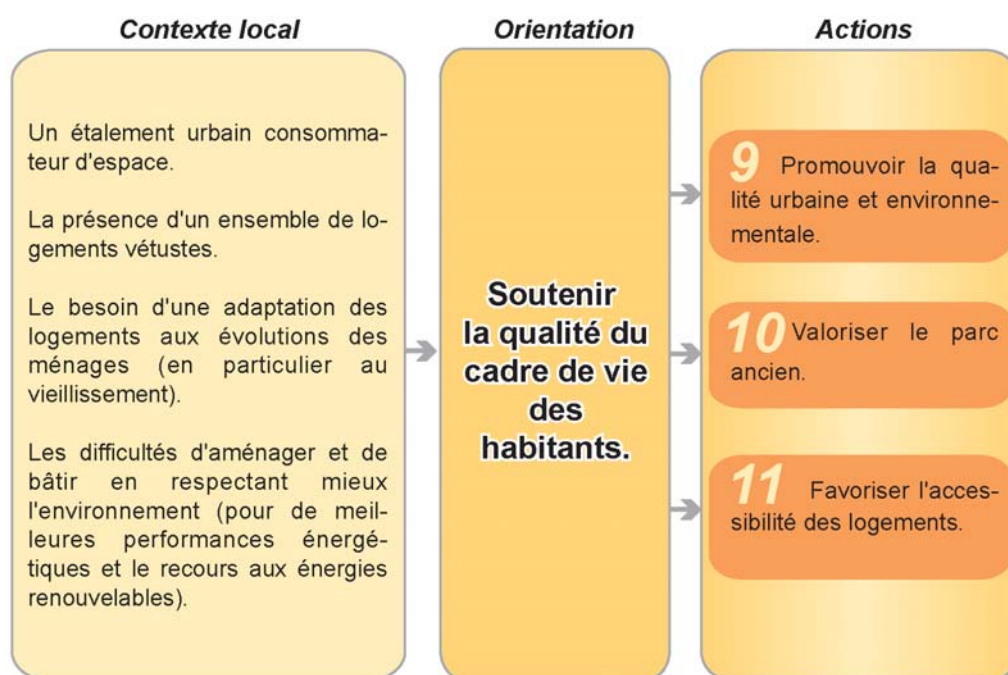
Des actions de sensibilisation et d'information du public et des acteurs de l'habitat seront proposées pour permettre l'adhésion du plus grand nombre à ces démarches et un soutien financier aux opérations respectant ces principes.

La valorisation du patrimoine existant

L'engagement de l'agglomération dans le programme de rénovation urbaine donne une orientation décisive au parc social, tant dans la proposition d'une offre nouvelle que dans l'amélioration des ensembles conservés : plus de 1 500 logements seront en effet réhabilités par ce programme. Des actions ambitieuses seront également développées dans le parc privé : des programmes opérationnels de réhabilitation de ce parc sont envisagés à Belfort et dans plusieurs communes de l'agglomération. Des études ad hoc seront menées pour déterminer les secteurs précis et les thématiques spécifiques qui pourront être traitées (insalubrité, indécence, copropriété, bourgs centres, isolation thermique, etc.). Les préoccupations environnementales seront également au cœur de ces actions, notamment dans un souci de maîtrise des charges, en particulier des consommations énergétiques.

Permettre une meilleure accessibilité des logements proposés

Rendre les logements plus accessibles est une nécessité, en particulier dans une perspective de vieillissement de la population. L'agglomération souhaite apporter son concours aux actions déjà entreprises par les acteurs publics du logement et développer cette thématique auprès des acteurs et des propriétaires privés. Informer, conseiller le plus grand nombre par le biais d'actions de communication et de sensibilisation encouragera les projets de logements adaptés ; aider financièrement la création de ces logements, lors de leur construction ou leur réhabilitation, permettra leur réalisation.



4. Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat

4. Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat

Le marché de l'habitat est particulièrement complexe du fait de la multiplicité de ses acteurs. Un des buts du PLH est de conforter la place des intervenants publics sur le terrain de l'aménagement et de l'habitat, afin que ceux-ci puissent orienter l'urbanisation et la réalisation de l'habitat en direction des objectifs majeurs énoncés.

L'autre but consiste à fédérer l'ensemble des acteurs autour d'un projet commun au service de l'ensemble de l'agglomération.

L'agglomération belfortaine n'échappe pas aux difficultés récurrentes de l'urbanisation :

- ☒ Les acteurs publics ne sont pas égaux face à l'urbanisation ; si le pouvoir d'urbanisme est une compétence affirmée, le potentiel de maîtrise du développement urbain est très inégal.
- ☒ Le partage d'un projet commun par les acteurs locaux reste trop limité à des programmes sectoriels.
- ☒ L'existence de secteurs stratégiques de l'agglomération, comme la ville centre, la 1^{ère} couronne ou encore le secteur sud, milite pour une action plus concertée entre les acteurs locaux.
- ☒ Les documents d'urbanismes sont parfois inadaptés aux enjeux territoriaux.

Trois orientations essentielles :

La volonté d'initier une politique intercommunale d'aménagement

Conduire une réflexion intercommunale sur l'organisation de l'espace, au travers de la question de l'habitat et dans la continuité du SCoT permettra d'organiser le lien entre les orientations définies et les documents d'urbanisme locaux, en proposant notamment des formes de développement de l'habitat adaptées aux problématiques locales. Une aide aux communes sera organisée pour permettre l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme ainsi que la réalisation technique de leurs opérations d'aménagement, en lien avec les aménageurs et les promoteurs choisis.

Créer du lien entre les acteurs de l'habitat

L'agglomération favorisera les échanges entre aménageurs –constructeurs publics ou privés– pour donner les impulsions nécessaires au développement des projets. Des relais pour mettre en œuvre les objectifs qualitatifs (environnementaux ou sociaux) seront développés auprès des propriétaires de parcs significatifs publics ou privés. Réussir l'adéquation entre logement et habitant nécessite la mobilisation

des partenaires du champ social et des services de l'habitat (accompagnement social, information du public sur les actions menées, etc.). Une conférence intercommunale de l'habitat permettra d'engager ces partenariats mobilisateurs.

Organiser une politique équilibrée de peuplement

Les actions entreprises, à la fois par le programme de rénovation urbaine et par les objectifs de réalisation de logements aidés de ce PLH, encouragent un renforcement des partenariats entre acteurs du logement et collectivités pour une gestion plus concertée des attributions. Lieu d'observation, d'orientation et de pédagogie, la conférence intercommunale de l'habitat permettra d'échanger et de réguler la gestion des contingents de réservation et des attributions entre les communes, dans la perspective d'une vision cohérente et équilibrée des peuplements.



5. Faire vivre le PLH et anticiper les évolutions

5. Faire vivre le PLH et anticiper les évolutions

Le PLH est une démarche partagée qui ne se limite pas à l'ouverture de guichets d'aides. Il vise une cohérence d'ensemble et un pilotage qui doit permettre une action dans la durée et une adaptation aux évolutions.

La Communauté de l'Agglomération Belfortaine engage donc une nouvelle impulsion dans sa politique d'aménagement au travers de sa politique locale de l'habitat. Le PLH a été construit grâce à une démarche largement participative qui doit se poursuivre pour mener à bien la politique définie et les engagements pris.

Animer les réseaux

Les commissions d'échanges sont des forces de propositions permanentes, capables de réagir aux indicateurs issus des observatoires. Elles rassemblent des regards d'experts qui doivent être mobilisés au service de l'agglomération toute entière.

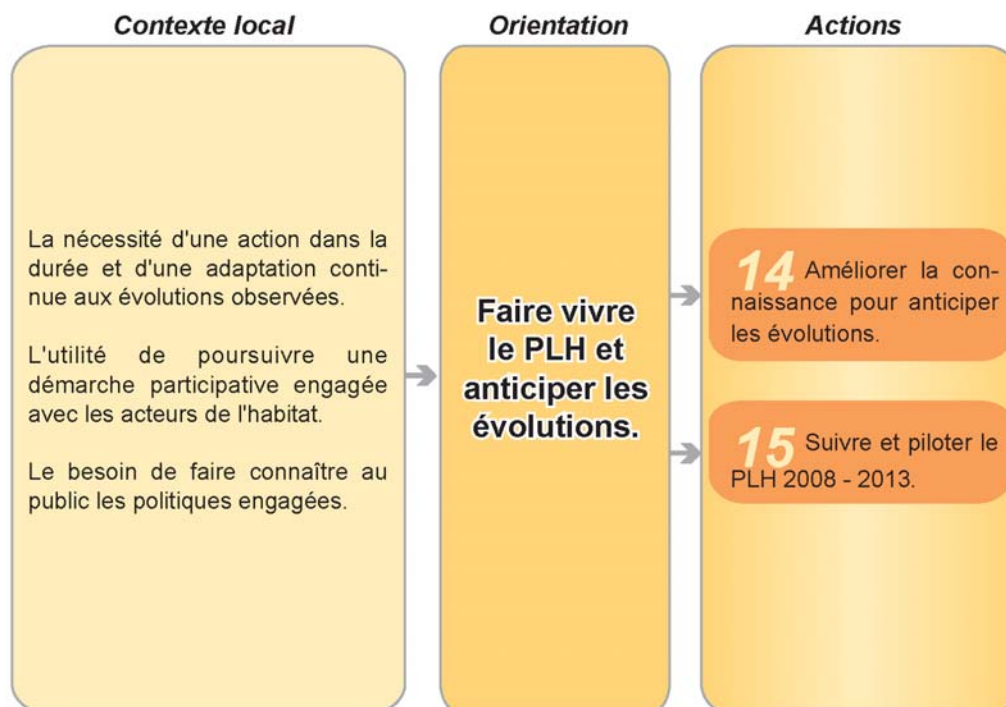
Mobiliser et développer l'observatoire de l'habitat

L'observatoire de l'habitat constitue un outil de connaissance, d'analyse du contexte local et d'aide à la décision. Il se situe au carrefour des marchés de l'habitat, des politiques mises en œuvre et des choix des opérateurs du logement : Aider à la formulation du questionnement, à la mise en perspective des éléments de connaissance du territoire, aider aux diagnostics, à l'adaptation des politiques engagées, à l'évaluation des mesures prises. Il est source d'une culture commune entre les acteurs locaux de l'habitat.

Outre la mesure des effets des politiques engagées, l'observatoire de l'habitat renforcera certains thèmes nécessaires à une meilleure compréhension du marché local (notamment les parcours résidentiels) et de ses interactions avec les agglomérations voisines.

Communiquer

Le marché de l'habitat est touffu et peu lisible. Faire connaître au public comme aux décideurs quelles sont les réalités du terrain, les aides proposées, les démarches possibles pour se loger... est une action très utile. L'action de communication exposera clairement l'ensemble des potentialités –de l'offre territoriale– de la CAB en matière d'habitat. C'est aussi une manière de faire valoir les atouts de notre territoire. La réalisation d'un guide de l'habitat pourra traduire cette volonté de partager une nouvelle vision de l'agglomération.



Programme d'actions

Orientation 1 : Conforter, diversifier et territorialiser l'offre de logements

1. Produire des logements à faibles loyers
2. Aider à la réalisation de logements sociaux dans l'agglomération
3. Construire des grands logements dans le parc public
4. Permettre l'accession sociale à la propriété dans les parcours résidentiels
5. Améliorer l'accueil des publics spécifiques
6. Accompagner les populations en difficulté sociale et financière
7. Poursuivre la rénovation urbaine des quartiers populaires

Orientation 2 : Développer une politique foncière

8. Mettre en place des outils de production foncière

Orientation 3 : Soutenir la qualité du cadre de vie des habitants

9. Promouvoir la qualité urbaine et environnementale
10. Valoriser le parc ancien
11. Favoriser l'accessibilité des logements

Orientation 4 : Accompagner les communes et les acteurs de l'habitat

12. Initier une politique intercommunale d'aménagement
13. Soutenir une politique équilibrée de peuplement

Orientation 5 : Faire vivre le PLH et anticiper les évolutions

14. Améliorer la connaissance pour anticiper les évolutions
15. Suivre et piloter le PLH 2008 - 2013

Territorialisation des actions et objectifs de constructions

Les dynamiques territoriales et les zones d'intervention.

La diversification économique et le développement des grands projets de l'Aire urbaine renforcent la dynamique immobilière dans l'ensemble de l'agglomération belfortaine. La composition urbaine de l'agglomération autour de la ville centre et le positionnement des grands projets organisent les dynamiques territoriales de l'agglomération et distinguent les espaces.

Trois secteurs se différencient et orientent les actions de la politique de l'habitat :

- La ville centre Belfort
- Le secteur Nord
- Le secteur Sud

La ville centre Belfort.

Avec 23 000 résidences principales environ, Belfort constitue LE parc résidentiel majeur de l'agglomération. Il joue ainsi un rôle fondamental dans la dynamique du marché local de l'habitat. Les spécificités résidentielles d'une ville centre par l'ancienneté des logements, leur densité et la présence d'un parc locatif important nécessitent des actions spécifiques qui maintiennent et renforcent ce rôle résidentiel majeur de Belfort. Deux ZUS sur ce territoire font l'objet d'un programme de rénovation urbaine. Ces actions vont modifier les équilibres résidentiels et diversifier l'offre en logements de ces quartiers (réhabilitations, démolitions et reconstructions de logements sociaux ou en accession).

Le renouvellement et la diversification de l'offre belfortaine se traduira également par le développement de quartiers nouveaux (Parc à Ballons, Champ de Mars, Techn'Hom), par la création d'opérations immobilières diffuses en collectif ainsi que l'acquisition et la transformation d'immeubles anciens en logements sociaux.

A la diversité du parc résidentiel de cette ville sera associée une diversité d'actions, dont une part importante concernera le parc existant.

Le secteur Nord de l'agglomération constitué des communes qui entourent la ville centre.

Il se compose à la fois des communes de plus de 2 000 habitants, limitrophes de la ville centre et de villages plus modestes, en seconde couronne, essentiellement résidentiels. Cet ensemble de communes organise la hiérarchie des espaces urbains ; des espaces les plus densément urbanisés aux espaces plus « desserrés », au caractère plus rural. Le développement de l'habitat dans cet ensemble doit s'appuyer d'abord sur les pôles résidentiels et de services qui structurent la première couronne de l'agglomération.

A ce mouvement de densification des communes de première couronne doit répondre une dynamique de diversification résidentielle des communes de seconde couronne, afin d'offrir une gamme d'habitat plus élargie.

Le secteur Sud de l'agglomération composé des communes situées à proximité des grands projets (gare TGV, Site Médian du CHBM et zone d'activités des Plutons). Cette partie de l'agglomération rassemble des communes proches des grandes transformations spatiales à venir de l'Aire urbaine. Leur proximité aux projets et leur petite taille les rendent sujettes à des bouleversements importants, au regard de leur composition actuelle. Le développement de cette partie de l'agglomération pourra prendre appui sur une commune plus importante, dotée de services et d'équipements, Bourogne.

La diversification de l'offre de logements, l'organisation du développement urbain des communes, permettront d'accompagner les projets majeurs de l'agglomération par une urbanisation harmonieuse des espaces.

Ces trois secteurs, aux spécificités propres, rassembleront des actions qui permettront à l'habitat de se développer de façon plus équilibrée.

Objectifs de constructions PLH 2008 - 2013

Les objectifs de construction neuve sont issus de ceux définis dans le SCoT du Territoire de Belfort sur l'espace de la Communauté de l'agglomération Belfortaine. Pour tenir compte des estimations de population récentes et des difficultés de commercialisation des logements réalisés observées dans la ville centre, le rythme annuel global de construction est fixé à 475 logements dans l'agglomération dont 185 à Belfort. Cet objectif est réparti selon les caractéristiques des secteurs décrits plus haut et des communes qui les composent.

Au sein de ce rythme global de construction neuve, la proportion de logements sociaux reprend les objectifs du Plan de Cohésion Sociale (156 logements par an). La répartition de cette part parmi les différents secteurs vise une diversification territoriale de l'offre en logements tout en respectant les capacités d'accueil variées des communes de l'agglomération.

	rythmes annuels		dont logement social (hors reconstructions ANRU)		
	volumes	répartition proposée	volumes	répartition	part dans la construction neuve
Communauté de l'Agglomération Belfortaine	475	100%	156	100%	33%
Belfort	185	39%	75	48%	40%
Secteur Nord	204	43%	61	39%	30%
dont Valdoie	38	8%	25	16%	66%
Secteur Sud	86	18%	20	13%	23%
			dont acquisitions - améliorations :	30	

Territorialisation des actions

