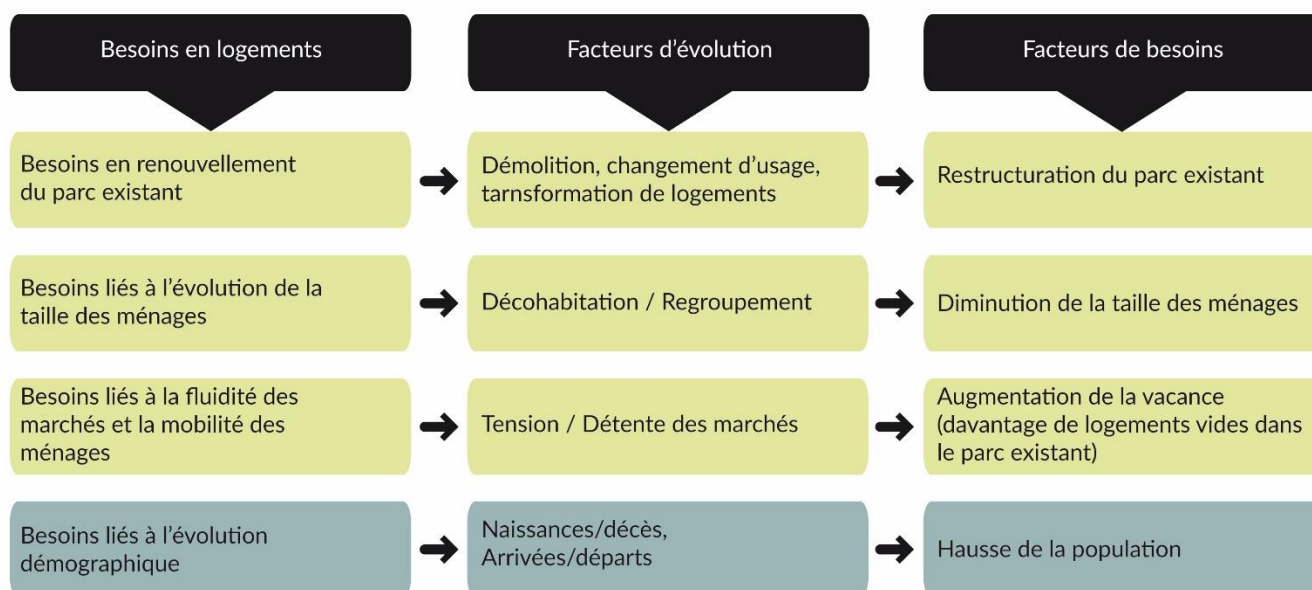


Le PLU doit quantifier les besoins en logements et en foncier afin de rationaliser et justifier le foncier qui sera ouvert à l'urbanisation à échéance du PLU. Dans un souci de pédagogie, chaque point de méthode est décrit. Les hypothèses utilisées dans la méthode peuvent être affinées en fonction des ambitions de la commune.

Pour rappel, Valdoie a connu un développement résidentiel important dans les années 2000 (5 236 habitants en 2021). Aujourd'hui, le marché de l'habitat est plus en difficulté (-146 habitants depuis 2015). La commune peut néanmoins aspirer à une croissance de son parc de logements d'ici 2038 grâce à sa position en cœur d'agglomération, et sa proximité des pôles d'emploi, des équipements et services.

Le choix retenu doit prendre en compte ces tendances pour établir des projections démographiques réalistes. Toutefois, il est difficile de se projeter dans 15 ans en raison d'un contexte économique incertain.

Les facteurs qui déterminent les besoins en logements des ménages



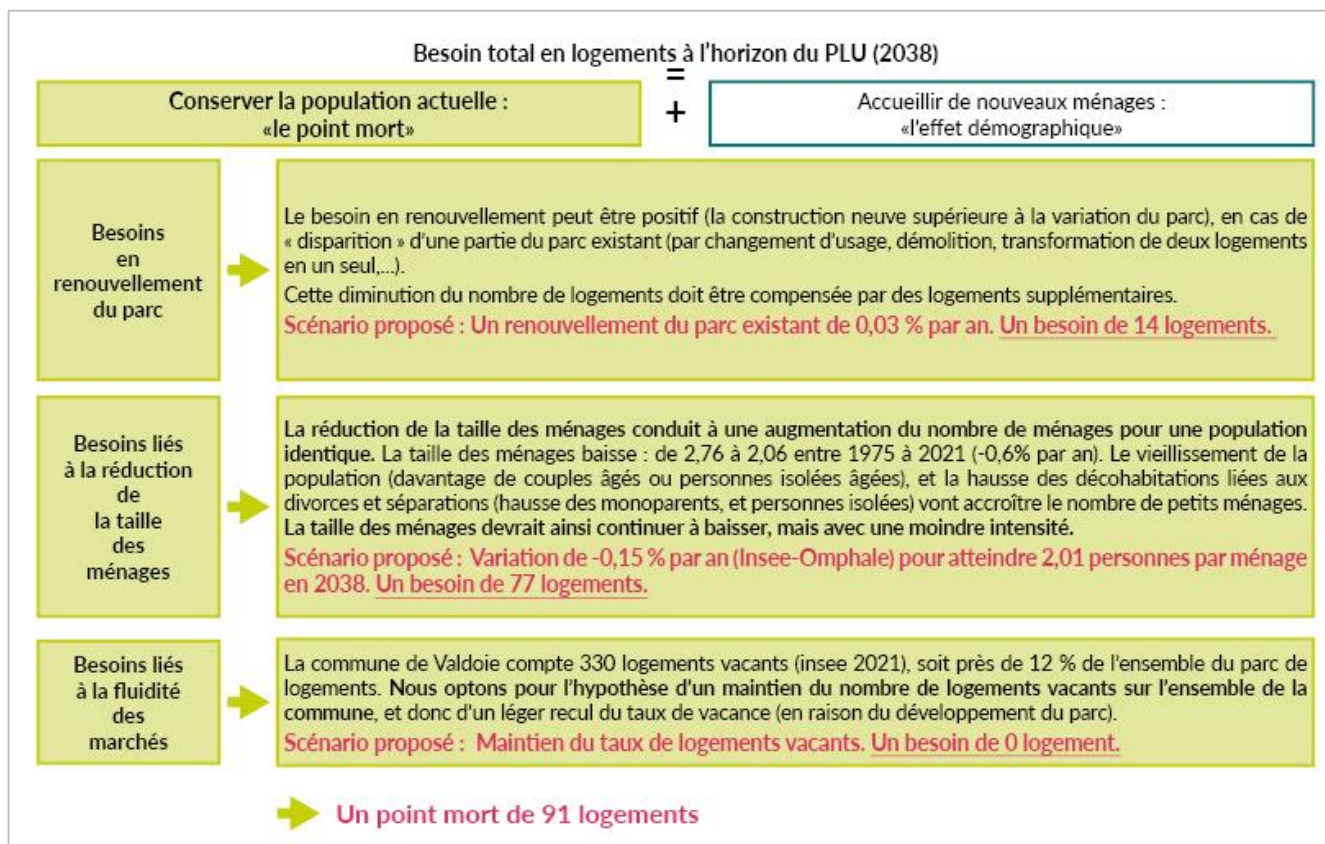
L'objectif est d'estimer sur une période donnée, les besoins en logements neufs, c'est-à-dire ce qu'il faudrait produire pour :

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

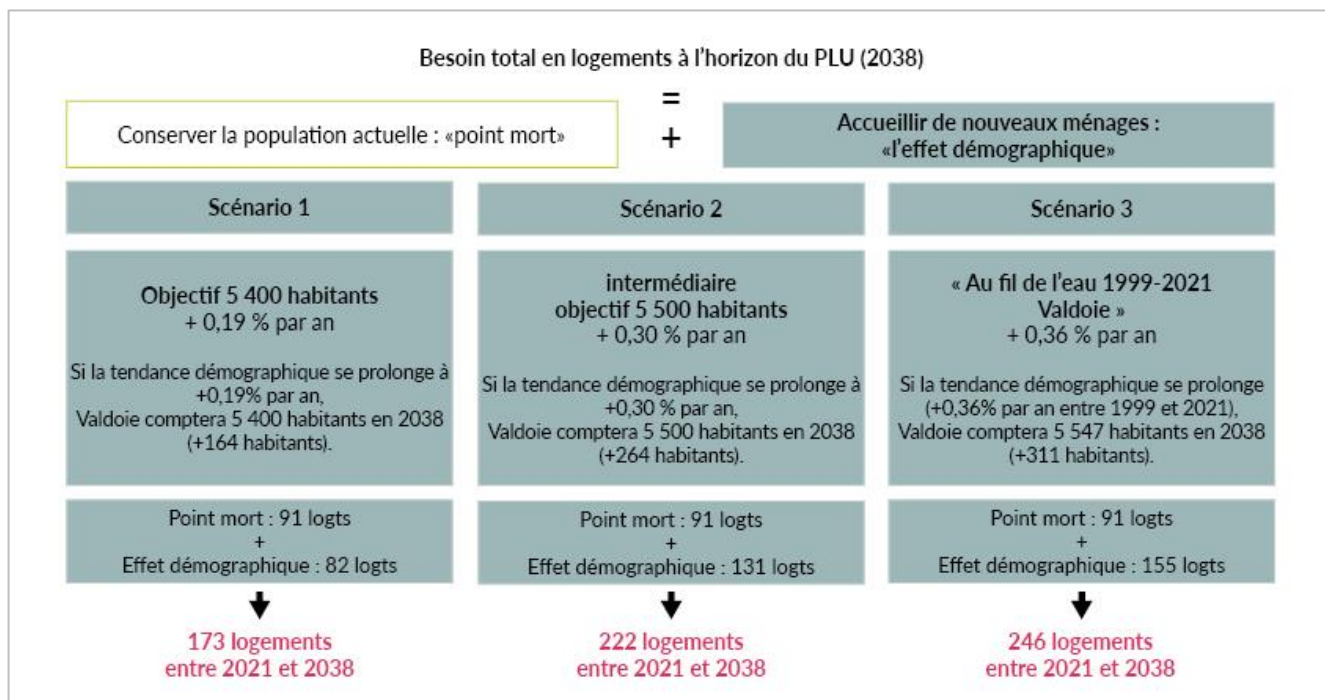
Les 2 derniers facteurs ont un impact mineur sur les besoins en logements.

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

Etape 1 : Calculer le point mort



Etape 2 : Définir les scénarios de croissance de la population



Les besoins entre 2021 et 2038 sont donc estimés entre 173 et 246 logements.

Etape 2 : Déduire les logements livrés depuis 2021

Au total, 35 logements ont été créés depuis 2021 ou sont en cours de réalisation ou en projet (source Sit@del, permis de construire déclaré depuis 2020¹) dont 26 logements de l'opération engagée, rue du 1^{er} mai (permis en 2023).

Ces 35 logements absorbent les besoins estimés en logements d'ici 2038. Il faut donc les retirer des besoins estimés en logements entre 2021 et 2038.

	Scénario 1 : Objectif 5 400 habitants en 2038 +0,19% par an	Scénario 2 : Intermédiaire Objectif 5 500 habitants en 2038 +0,30% par an	Scénario 3 : « Au fil de l'eau 1999-2021 Valdoie » +0,36% par an 5 547 habitants en 2038
Besoins estimés 2021-2038	173 logements	222 logements	246 logements
Logements livrés ou en cours de construction/engagés	-35 logements		
Estimation des logements à créer d'ici 2038	138 logements 10/an	187 logements 13/an	211 logements 15/an

Les besoins d'ici 2038 sont donc estimés entre 138 et 211 logements, soit entre 10 et 15 logements par an.

À titre de comparaison, environ 20 logements ont été produits annuellement entre 2001 et 2024 (jusqu'en juin). Pour la période à venir, il paraît difficilement envisageable de retenir une production de logements aussi forte. D'autant plus que sur les 10 dernières années (2012-2021), le rythme est nettement moins soutenu : 4 logements par an.

Le PLH de Grand Belfort 2025-2030 prévoit un besoin en logements, pour Valdoie, de 20 logements par an.

Les 3 scénarios sont donc compatibles avec la logique de territorialisation des besoins en logements du PLH.

¹ Source Sit@del, permis de construire déclaré depuis 2020 en raison du décalage d'au moins 1 an entre mis en chantier et livraison du logement et son occupation.

2. En déduire les besoins fonciers liés à l'habitat

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

Pour la production de logements à l'horizon 2038, il est proposé d'avoir la répartition suivante : 70% de construction neuve et 30% de création dans le bâti existant.

Le besoin en logements nécessitant potentiellement du foncier varie donc de 97 à 148 logements, soit entre 6,9 et 10,6 logements par an.

Scénario 1 : Objectif 5 400 habitants en 2038 +0,19% par an	Scénario 2 : Intermédiaire Objectif 5 500 habitants en 2038 +0,30% par an	Scénario 3 : « Au fil de l'eau 1999-2021 Valdoie » +0,36% par an 5 547 habitants en 2038
97 logements	131 logements	148 logements

En termes de typologie d'habitat, 8 logements produits sur 10 sont individuels groupés et collectifs dans les années 2000. Pour la période 2024-2038, il est proposé d'avoir une répartition différente avec plus d'individuels :

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

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

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

Scénario 1 : Objectif 5 400 habitants en 2038 +0,19% par an	Scénario 2 : Intermédiaire Objectif 5 500 habitants en 2038 +0,30% par an	Scénario 3 : « Au fil de l'eau 1999-2021 Valdoie » +0,36% par an 5 547 habitants en 2038
2,7 ha	3,7 ha	4,2 ha

+5% de superficie réservée aux emprises publiques, voiries, aménagements, espaces verts

Le foncier nécessaire pour l'habitat d'après les besoins estimés en logements varie de 2,7 à 4,2 hectares. Dans le projet présenté, la densité moyenne y est 35 logements à l'hectare.