



**Révision du PLU de Belfort  
Partage du diagnostic | 3 avril 2013**

# **DIAGNOSTIC**

## **Chapitres 2 et 3**

# **Socio-démographie Habitat**

## Introduction

1. La population
2. Les ménages
3. Le parc de logements
4. Un marché immobilier encore faible
5. Les projets en cours et perspectives : une période charnière

# ***Introduction***



1. La population
2. Les ménages
3. Le parc de logements
4. Un marché immobilier encore faible
5. Les projets en cours et perspectives : une période charnière

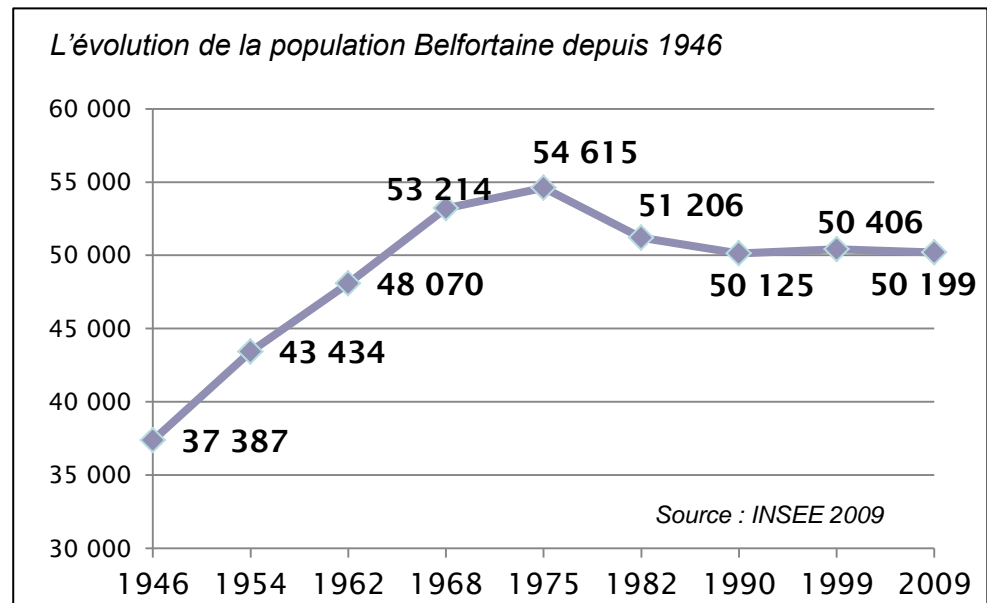
# Une population stable depuis 1990

Depuis 1946, 3 phases de croissance démographique :

- Forte croissance entre 1946 et 1975 : de 37 387 à 54 615 habitants ;
- Une perte de 4 500 habitants entre 1975 et 1990 ;
- Un maintien de la population depuis 1990 autour de 50 000 habitants.

Croissance modérée dans les autres villes de taille moyenne du Grand-Est

Des projections de population à l'horizon 2040 modérées.

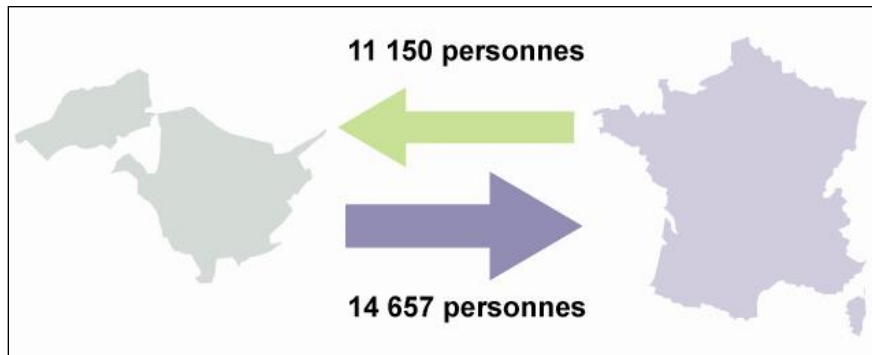


# Un déficit migratoire

Un déficit de 3 507 personnes entre 2003 et 2008 :

- 11 150 arrivées et 14 657 départs ;
- Une logique de proximité ;
- Un déficit avec tous les territoires : grandes métropoles, et périurbain.

Les départs et les arrivées entre 2003 et 2008



Un attrait résidentiel pour les jeunes étudiants ou actifs ;

Un lourd déficit avec les familles ayant des enfants qui rejoignent les communes périphériques de Belfort ou la Haute-Saône limitrophe.

# Une population plutôt jeune qui vieillit rapidement

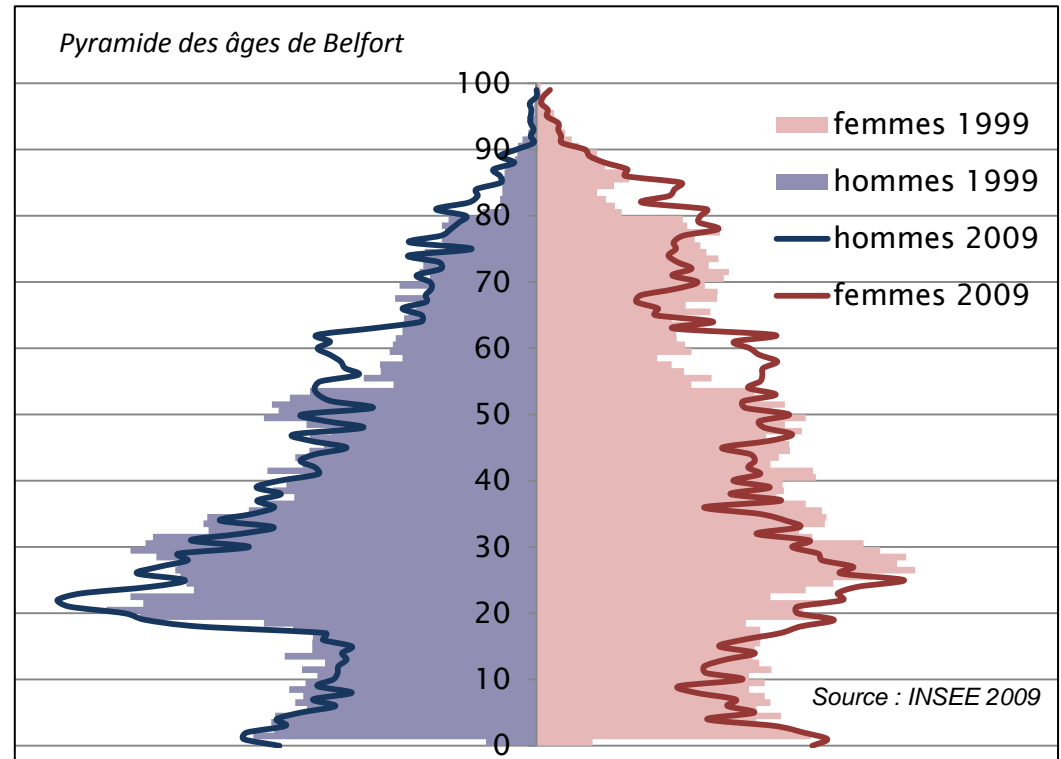
La population plus jeune :

- en 2009, 43 % de la population a moins de 30 ans (taux inférieur dans le département et dans les villes de même taille) ;
- L'attractivité de Belfort pour les étudiants, et pour les jeunes actifs.

La population âgée augmente rapidement :

- +1 000 personnes de 60 ans et + entre 1999 et 2009.

Le vieillissement de la population va se poursuivre.



1. La population
2. Les ménages
3. Le parc de logements
4. Un marché immobilier encore faible
5. Les projets en cours et perspectives : une période charnière

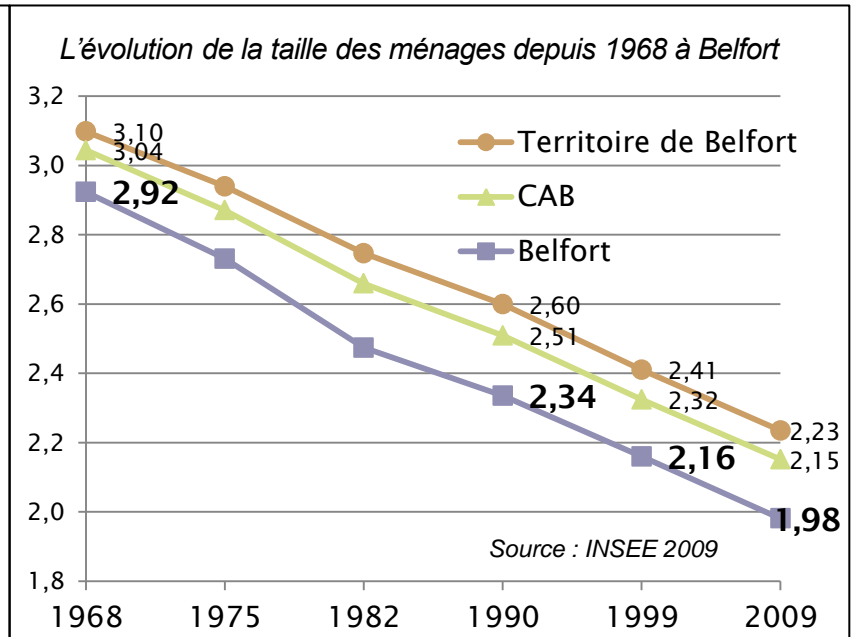
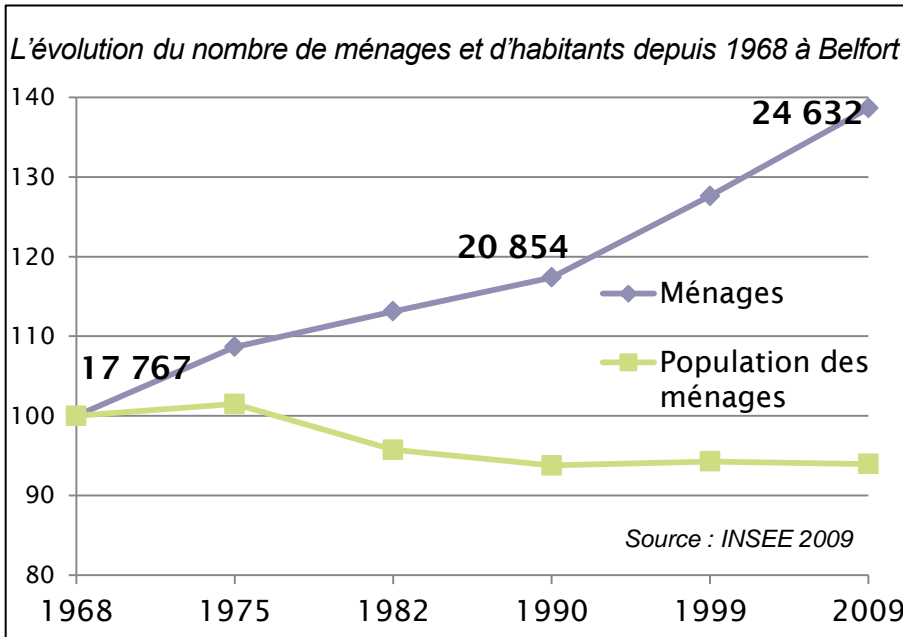


# Plus de ménages, mais de taille plus petite

Une croissance plus rapide que celle de la population :

→ depuis 1990, +4 000 ménages pour une population identique.

Les ménages



La taille des ménages baisse en raison du vieillissement de la population et de la modification des modes de cohabitation (séparations de couples, célibat,...).

# Plus de petits ménages

## Les ménages

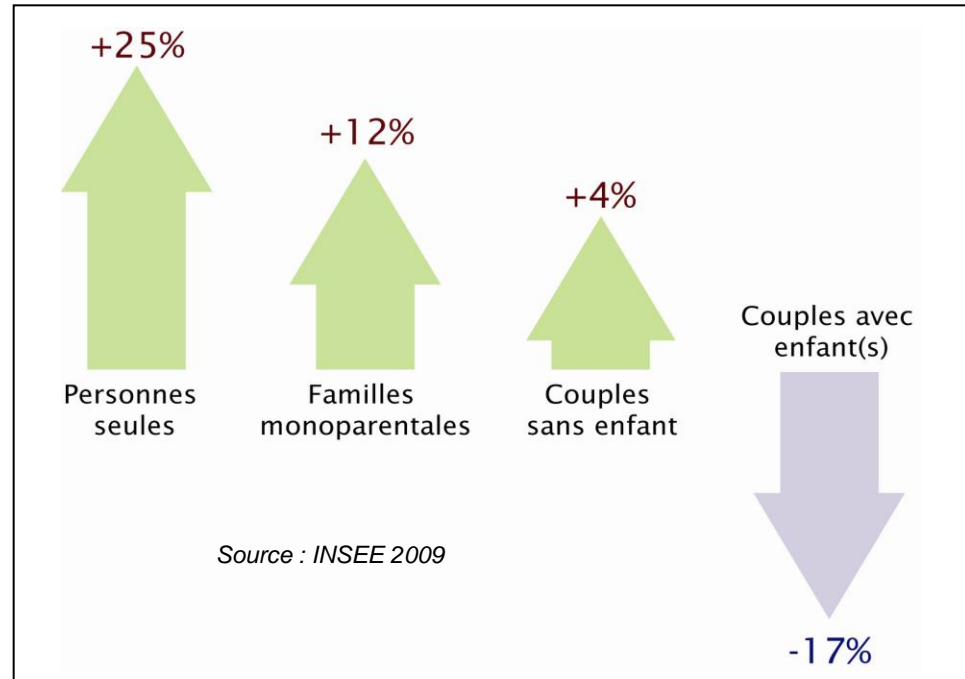
+25 % de personnes seules entre 1999 et 2009 :

→ 1 ménage sur 2 en 2009 (30 % ont 65 ans ou plus)

+12 % de familles monoparentales

-17 % de couples avec enfant

L'évolution de la composition des ménages entre 1999 et 2009



Cette modification de la composition des ménages est accentuée à Belfort par la différence des profils entre les entrants et les sortants de la ville.

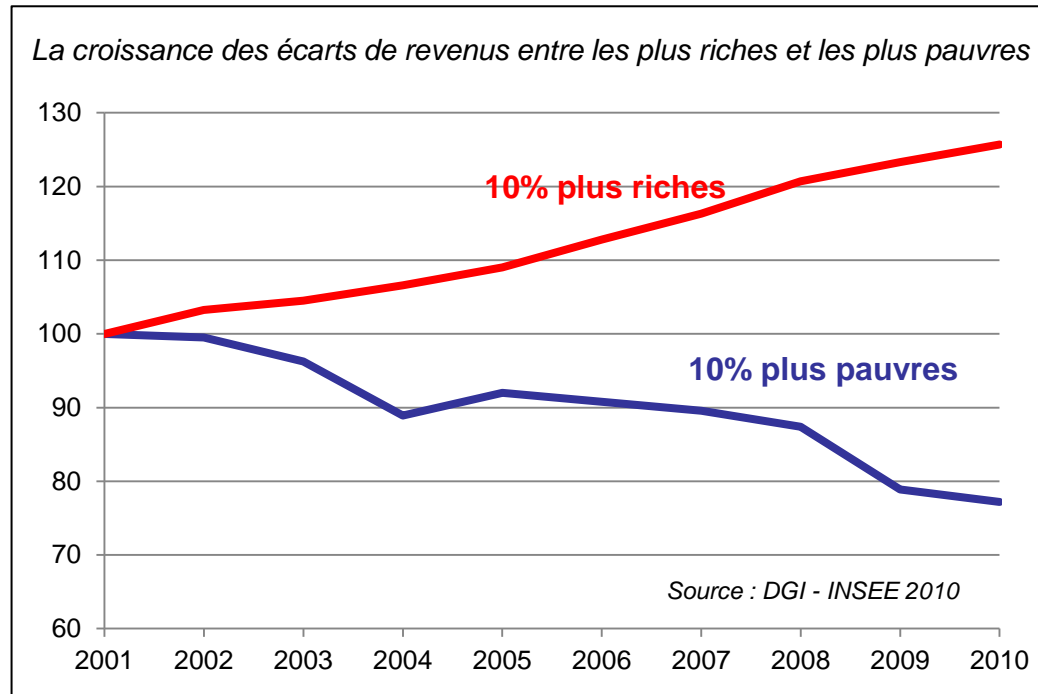
# Des inégalités sociales qui se creusent

Des revenus plus faibles à Belfort

Des disparités importantes au sein de la ville : de 609 € à 1 813 €

Des inégalités qui se creusent dans les années 2000 :

→ Revenus des plus riches augmentent (+26%) et des plus pauvres baissent (-23%).



# Les enjeux

Le volume démographique de la ville évoluera peu mais **la structure démographique devient l'enjeu principal.**

L'objectif du maintien démographique au-dessus de 50 000 habitants, voire d'un dépassement, doit être évalué en nombre de ménages et en équivalent de logements, comme en composantes sociales.

**Les orientations relatives à la dynamique démographique** font écho à plusieurs chapitres de la politique urbaine :

- l'habitat et le stock foncier à long terme,
- les attracteurs primaires : l'emploi (privé, public, d'Etat) et les fonctions supérieures (universitaire notamment),
- les attracteurs complémentaires : la qualité de vie, la proximité et la disponibilité de services, le fonctionnement urbain,
- anticiper le vieillissement des habitants en créant des conditions favorables de logement, d'accessibilité, de services...
- rendre la vie en ville financièrement attractive pour l'habitant, afin d'infléchir les parcours résidentiels d'évasion urbaine,

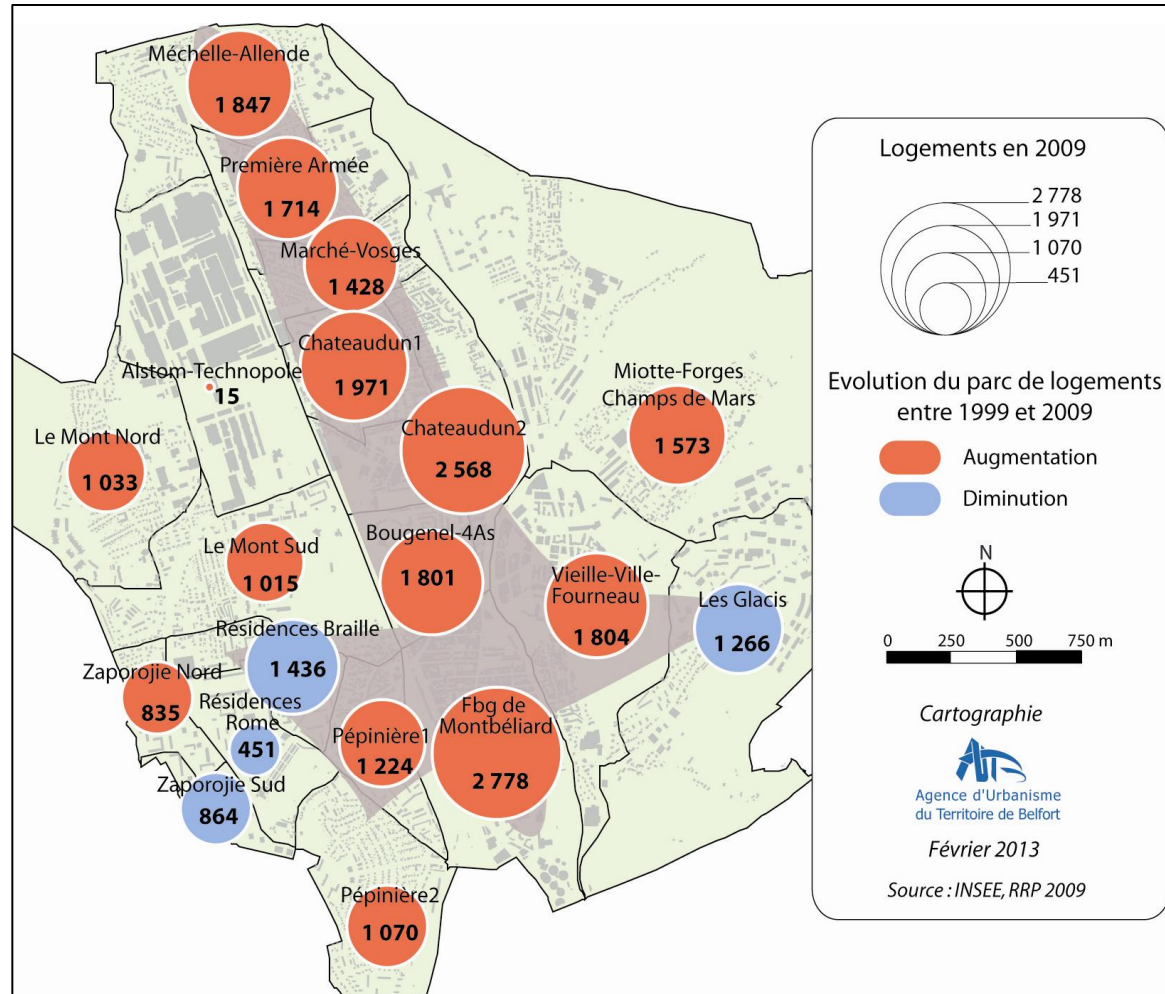
1. La population
2. Les ménages
3. **Le parc de logements**
4. Un marché immobilier encore faible
5. Les projets en cours et perspectives : une période charnière

# Un parc de logements concentré

Le parc de logements

Un parc de logements (26 697 logements) concentré autour d'un axe Nord-Sud, puis d'une branche Est-Ouest.

La répartition du parc de logements à Belfort

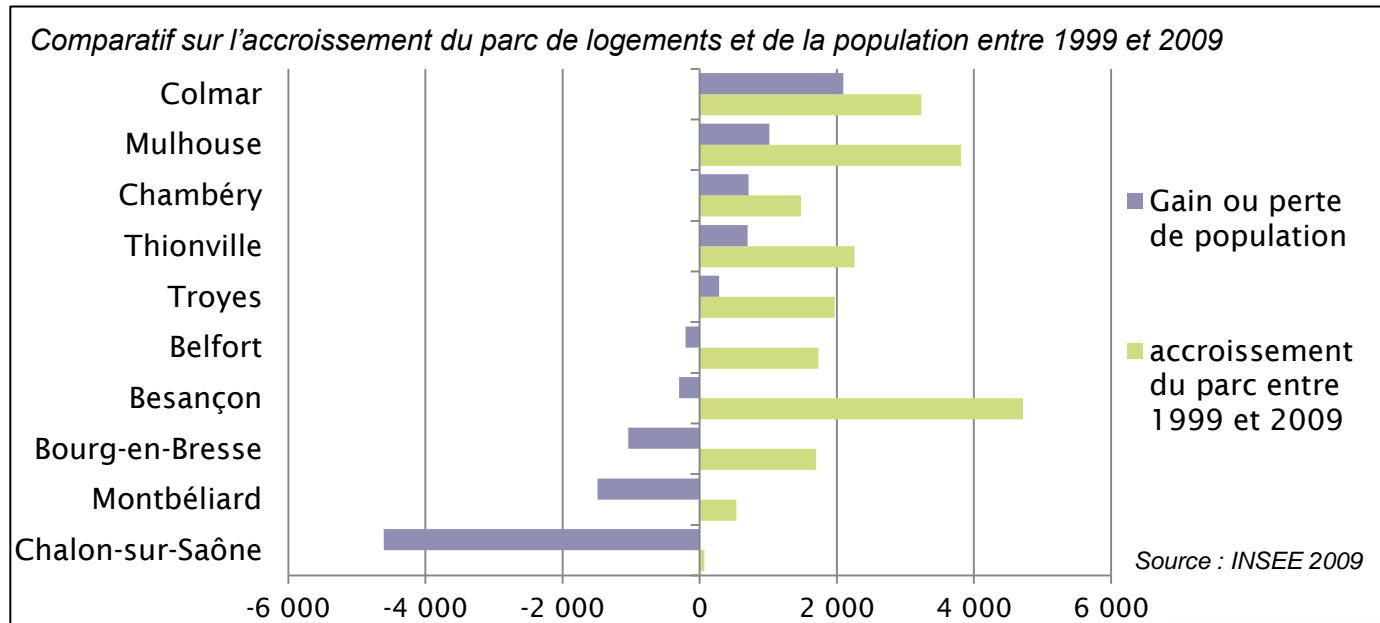


# Plus de logements pour une population identique

Un parc en croissance en dehors des secteurs de renouvellement urbain (Opérations ANRU).

¾ de la croissance du parc entre 99 et 2009 est le fait de logements en propriété.

1 730 logements supplémentaires en 10 ans, pour 1 961 ménages de plus et une population stable.

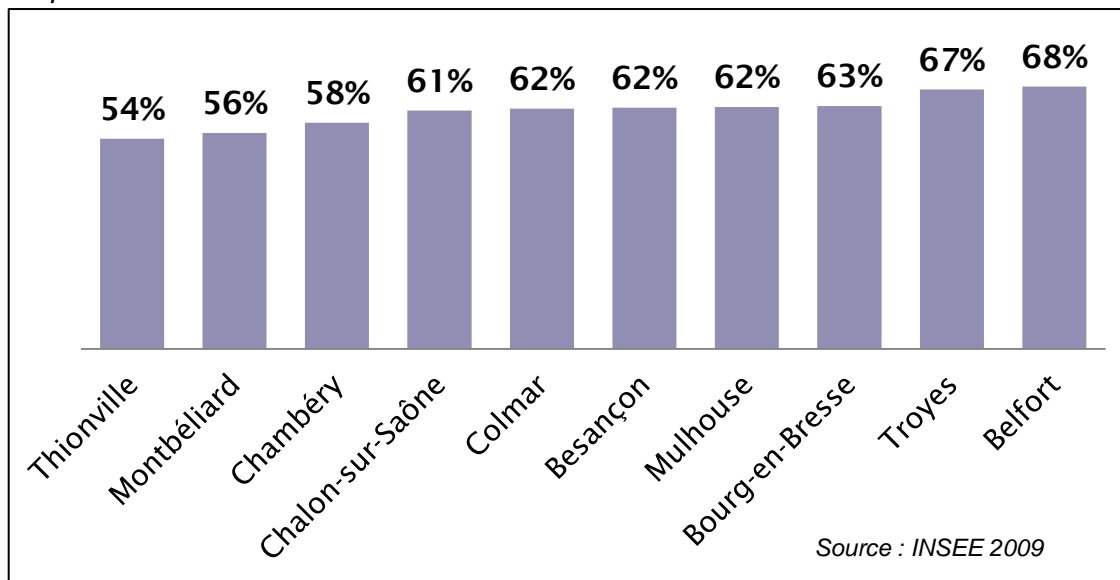


# L'importance du parc locatif à Belfort

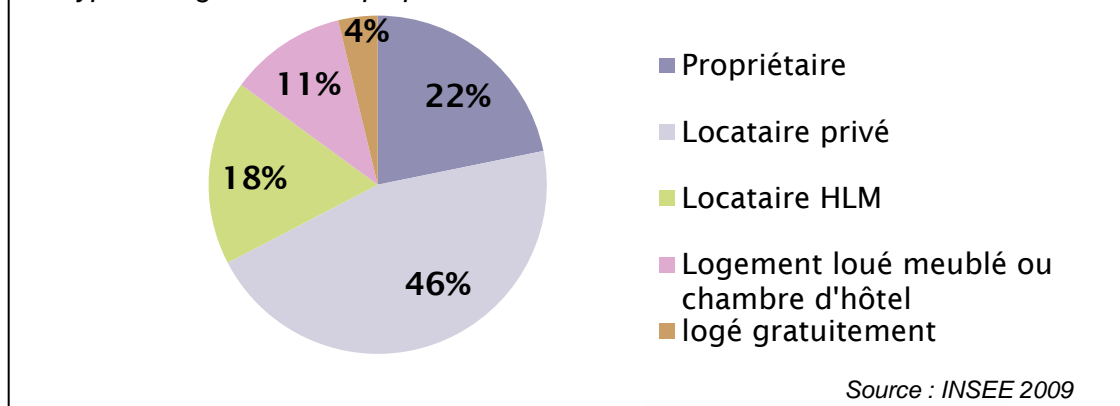
L'importance du parc locatif (68 % des RP), une spécificité locale (16 663 logts).

Un parc qui joue un rôle essentiel dans l'attractivité de Belfort.

La part des locataires dans les villes de même taille en 2009



Type de logement occupé par les nouveaux Belfortains en 2008

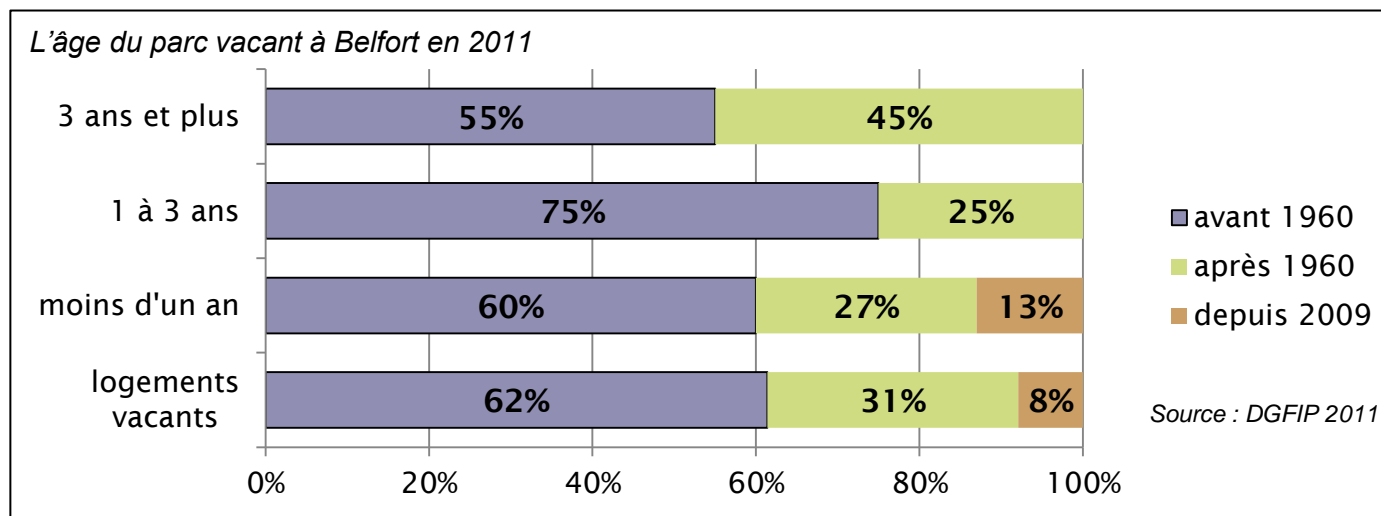




# La vacance progresse

Un parc assez ancien (en 2<sup>ème</sup> position des villes du panel, après Mulhouse) : 34% construits avant 1949.

Une qualité de logements anciens assez moyenne et une vacance en augmentation depuis 2007, dont les 2/3 composés de logements d'avant 1960.



Plus de la moitié des logements vacants dans 3 quartiers (centre-ville Fbg de Montbéliard, Jean Jaurès, Belfort Nord).

# Le parc spécifique

Aux côtés de ce parc « classique », ou parfois insérés dans ce parc, des logements pour des publics dit « spécifiques » :

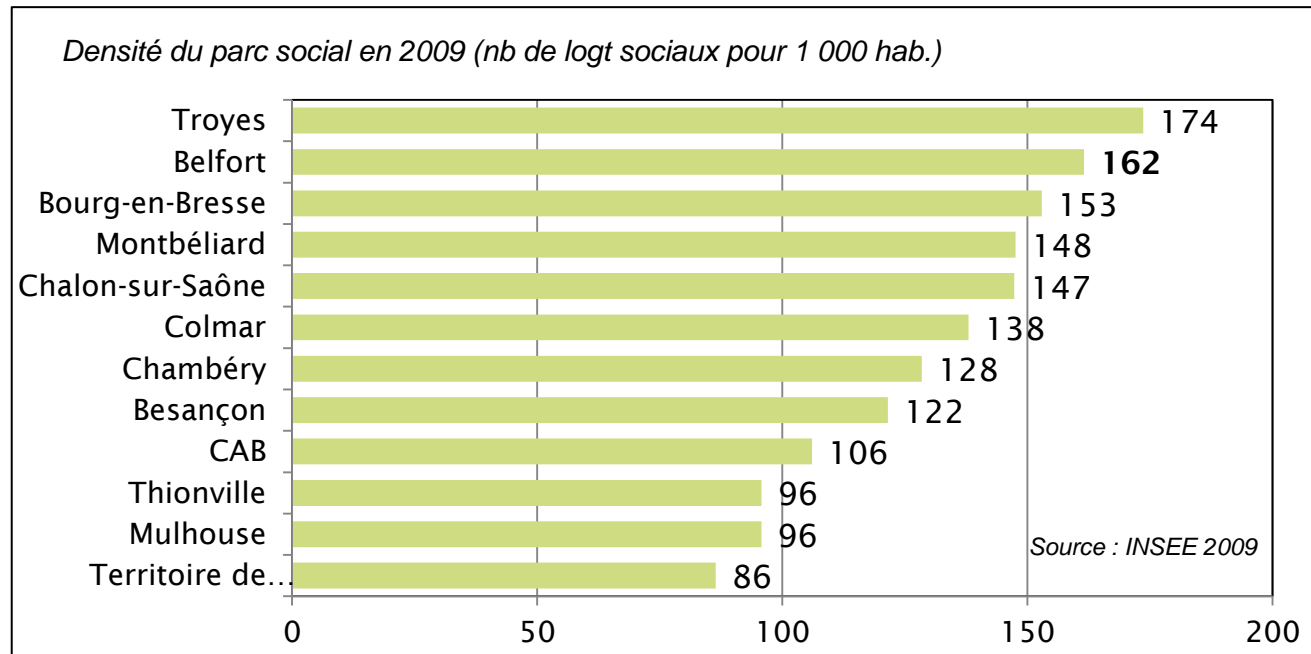
- résidences étudiantes,
- structures d'accueil pour personnes âgées,
- foyer de jeunes travailleurs,
- logements pour personnes en grande difficulté,
- logements adaptés au handicap, meublés,
- aires d'accueil des gens du voyage.

# Un parc social très présent

Un parc social très présent dans la ville (9 424 logt) :

→ 162 logements pour 1 000 habitants, 2<sup>ème</sup> position des villes du panel observé après Troyes.

Des quartiers spécifiques très proches du centre et un effort important d'essaimage dans le parc ancien depuis plus de 20 ans.



# Le programme de rénovation urbaine à Belfort

Une dynamique qui va au-delà de l'effort de reconstitution du patrimoine démoli dans les secteurs ANRU.

Le programme de rénovation urbaine a été également l'occasion de répartir l'effort d'accueil des logements dans la ville et dans l'agglomération. Sur l'ensemble du programme, Belfort a démoli 442 logements sociaux et reconstruit 274 logements, dont plus de la moitié hors ZUS (61%).










Une opération ANRU constituée également d'un important programme de réhabilitations (1 510 logements, en particulier aux Résidences), de restructuration d'équipements (centre commercial des Glacis par exemple) et d'accompagnement des populations.

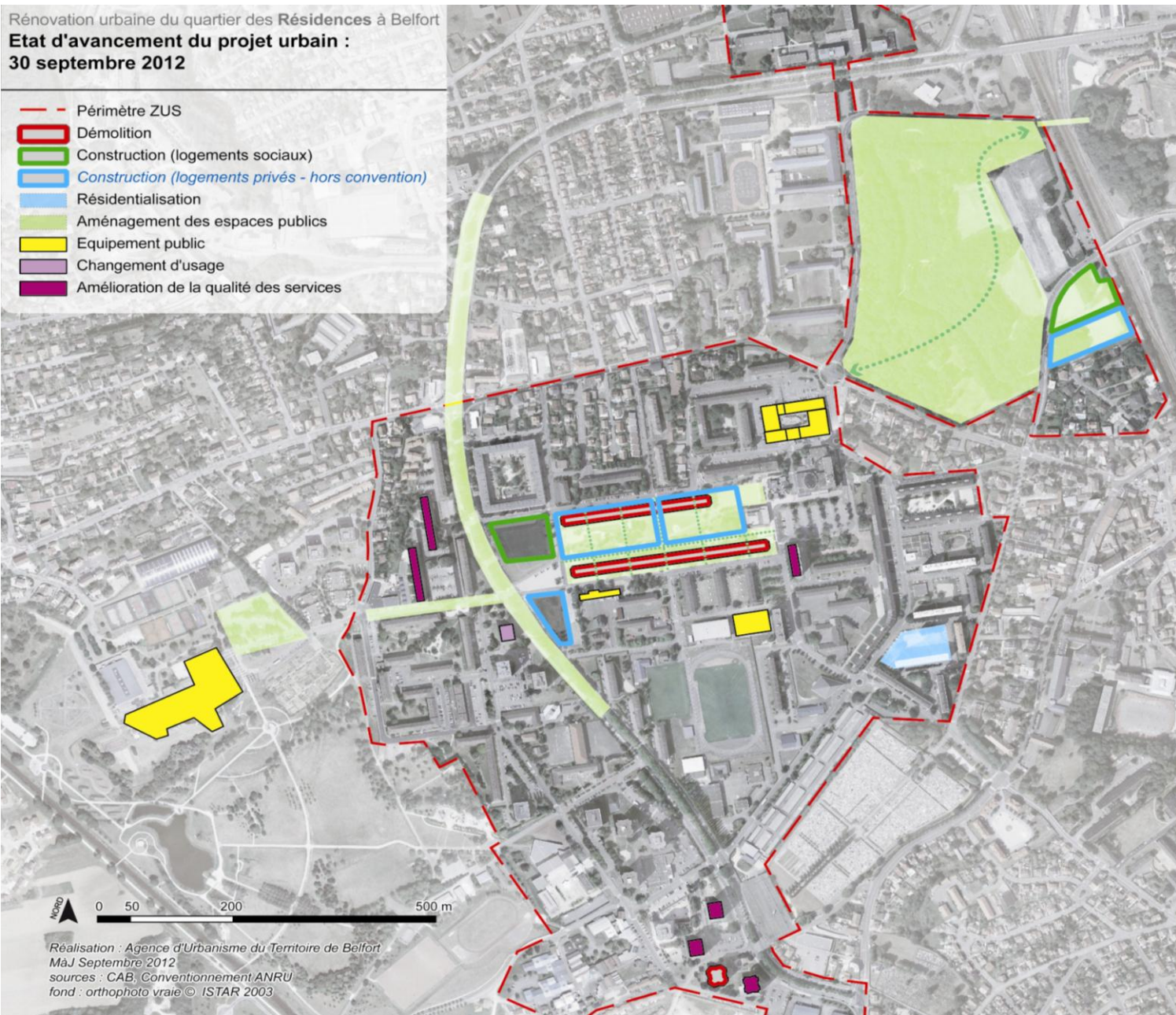
Centre commercial des Glacis





Rénovation urbaine du quartier des Résidences à Belfort  
Etat d'avancement du projet urbain :  
30 septembre 2012

-  Périmètre ZUS
-  Démolition
-  Construction (logements sociaux)
-  Construction (logements privés - hors convention)
-  Résidentialisation
-  Aménagement des espaces publics
-  Equipement public
-  Changement d'usage
-  Amélioration de la qualité des services



Réalisation : Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort  
MàJ Septembre 2012  
sources : CAB, Conventonnement ANRU  
fond : orthophoto vraie © ISTAR 2003

Le parc de logements

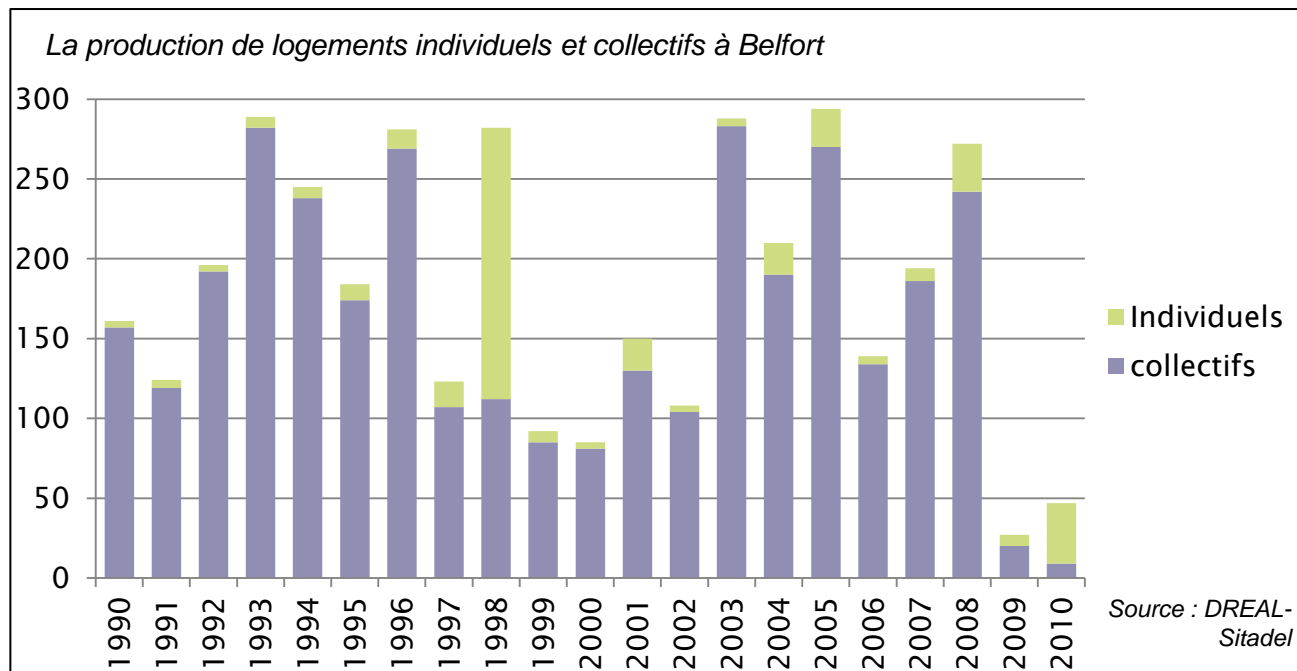


1. La population
2. Les ménages
3. Le parc de logements
4. **Un marché immobilier encore faible**
5. Les projets en cours et perspectives : une période charnière

# Une reprise difficile de la construction

Des chiffres qui restent bas, même pour les statistiques non consolidées de 2011 et 2012 (120 logements autorisés DR 2011 et 50 logements commencés DPC en 2012).

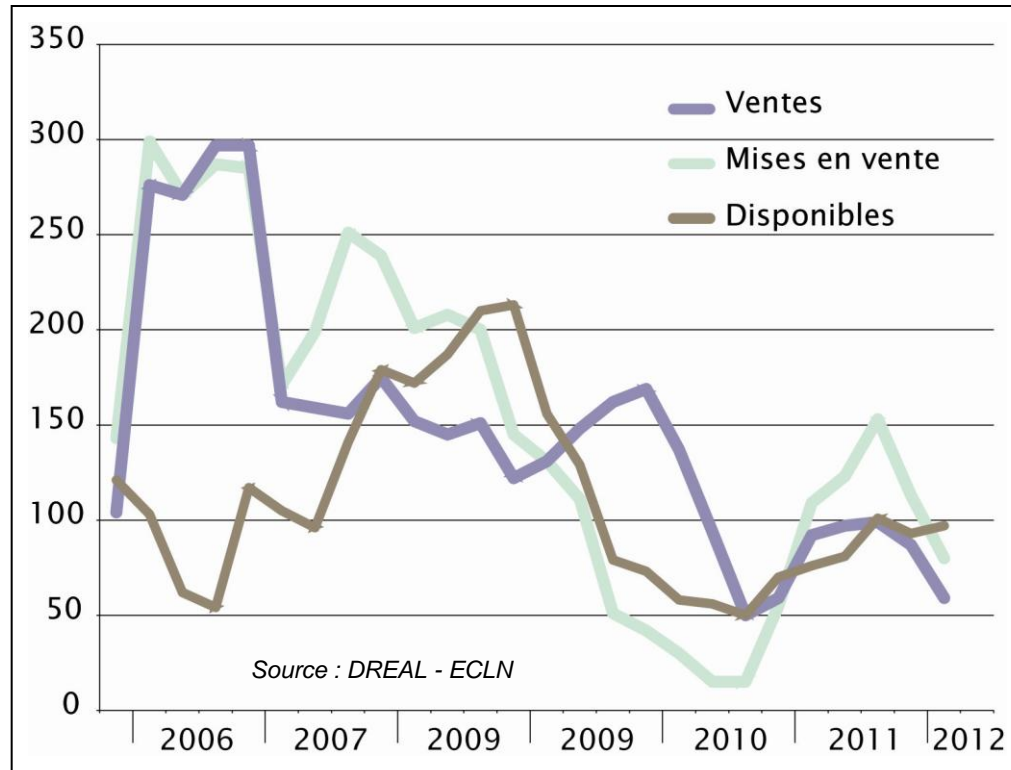
Elle semble plus forte pour l'individuel, mais Belfort est moins concernée par ce type d'habitat.



# Peu de ventes de logements neufs

Des ventes de logements neufs et des mutations du parc ancien toujours en baisse.

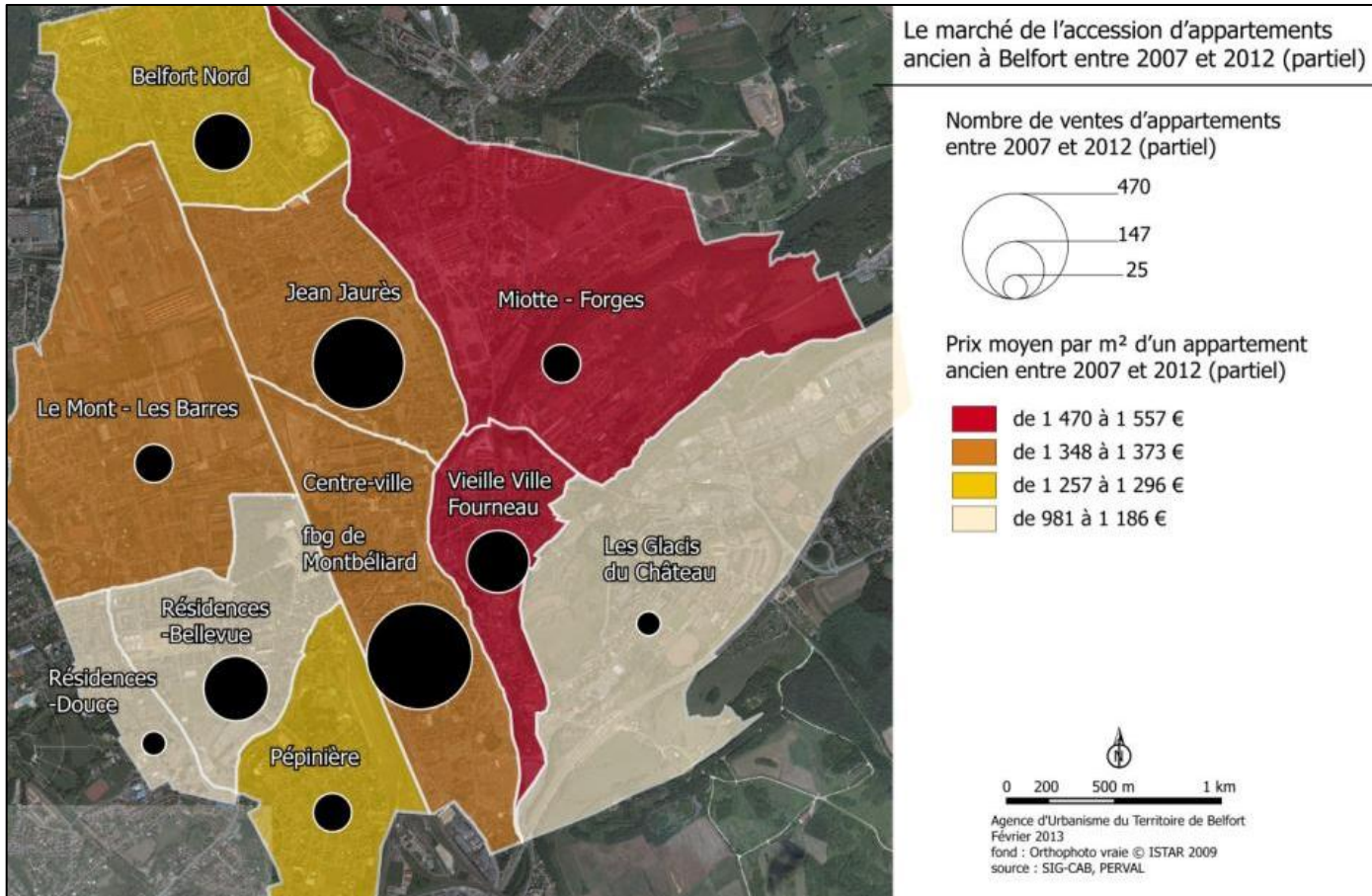
Les logements collectifs mis en vente, vendus et disponibles à Belfort





# Des prix en baisse dans l'ancien

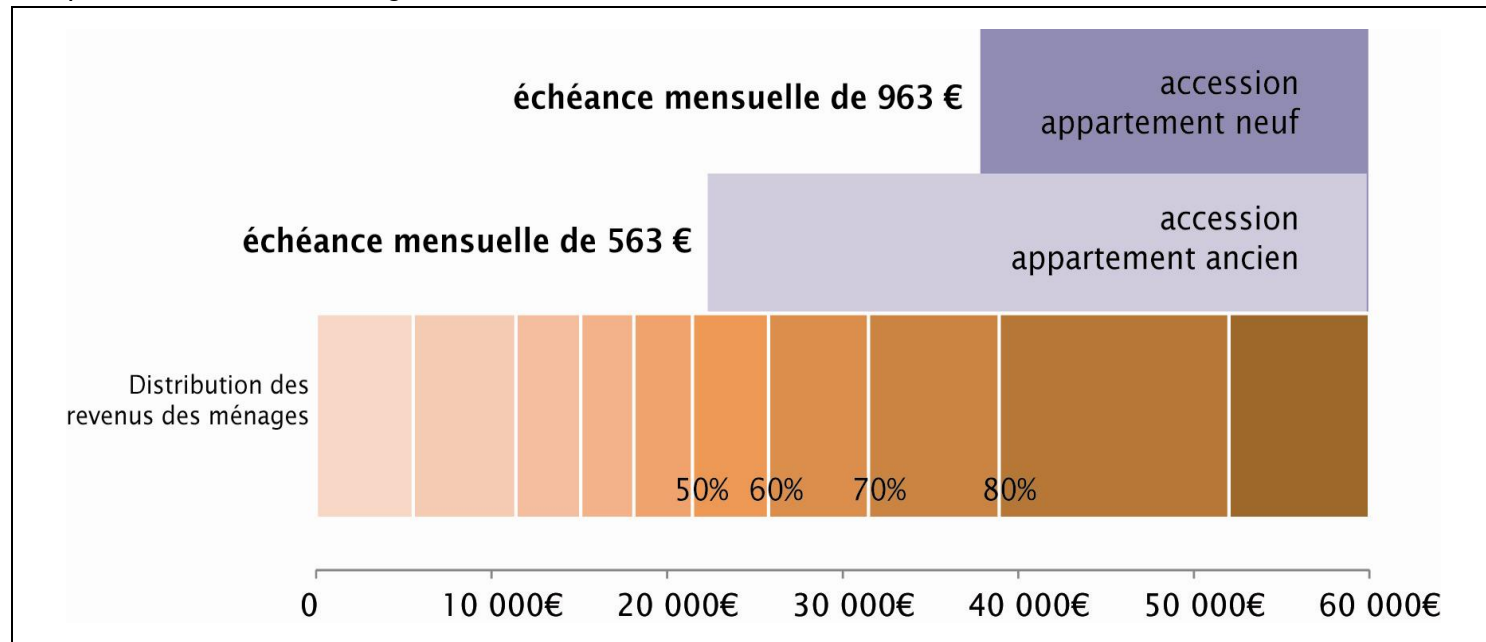
Des prix de vente en baisse dans l'ancien (autour de 1 350 €/m<sup>2</sup>) avec des variations entre quartiers et des loyers privés maintenus (8.7 €/m<sup>2</sup>)



# Des revenus limités nécessitent toujours une offre diversifiée

Une nécessaire diversification de l'offre face aux revenus disponibles des ménages et aux nouvelles attentes (équipements, performance énergétique et accessibilité).

Capacité d'achat des ménages à Belfort

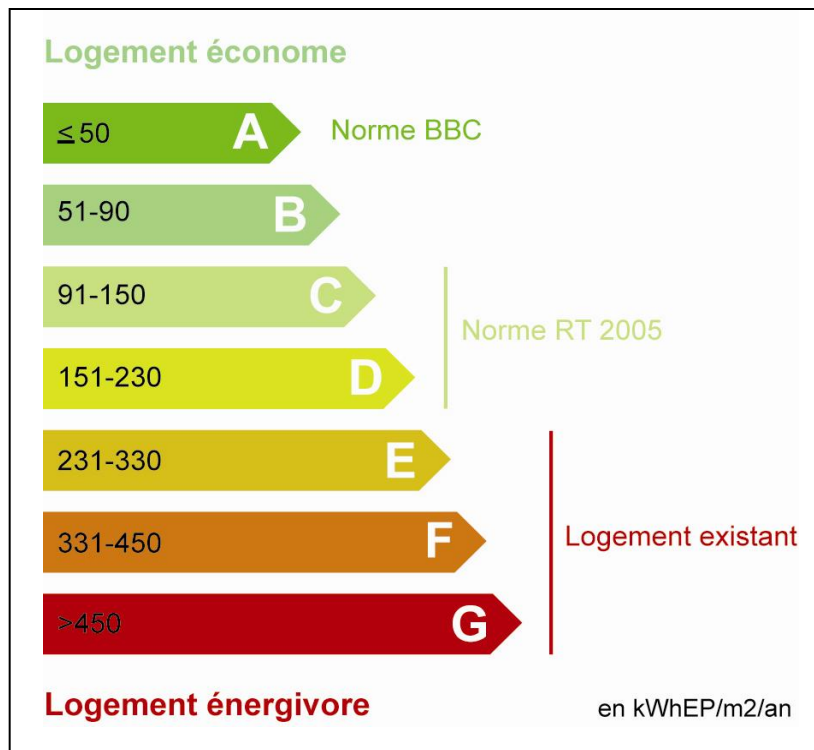


Sources : INSEE-DGI 2010, PERVAL, ECLN, meilleurtaux.com (calcul des mensualités)

## De nouvelles dispositions nationales :

- Le nouveau dispositif d'investissement locatif Duflot.
- La nouvelle réglementation thermique RT2012 (65 kWhEP/m<sup>2</sup>/an dans le Territoire de Belfort pour le neuf).

Échelle des consommations d'énergie



1. La population
2. Les ménages
3. Le parc de logements
4. Un marché immobilier encore faible
5. Les projets en cours et perspectives : une période charnière



## Les dispositifs d'intervention et les projets

La poursuite des dispositions en cours (OPAH, aide au logement social, rénovation urbaine, Parc à Ballons).

Un nouveau PLH en élaboration, la reprise d'un nouveau projet ANRU ? – un éco-quartier au Mont.

*Le Parc à Ballons*



## Le gisement foncier

Le gisement foncier à mobiliser :

- Entre 2000 et 2012, 12 ha ont fait l'objet d'un renouvellement de l'espace pour l'habitat (démolition, reconstruction d'immeubles ou densification d'espaces bâtis).
- Entre 2004 et 2011, 921 logements ont été livrés dans l'espace des 4 quartiers centraux.
- Une production de la ville au gré des opportunités de mutations dans la ville.

# Les enjeux

Ne pas focaliser uniquement sur la production neuve (1 % de l'offre en logement totale) un rapprochement production de logements et mouvements de ménages montre que cette production (2001-2005 : 1 050 logements produits) est estimée à environ 10 % des mouvements de ménages sur la période 2003-2008.

L'offre existante peut jouer un rôle essentiel, en accentuant sa qualité.

Une production neuve doit toujours être présente. Elle doit également répondre aux changements sociétaux (vieillesse, difficultés économiques, jeunes).

Une plus grande maîtrise de l'offre renouvelée et du foncier disponible.

*DIAGNOSTIC*

*Chapitres 2 et 3*

*Socio-démographie*

*Habitat*

***Merci de votre attention***