



Direction de l'Urbanisme



# COMPTE-RENDU DE RÉUNION

## Partage du Diagnostic « Démographie et habitat »

### Révision du PLU

---

Date de la réunion : 3 avril 2013

Lieu : Mairie de Belfort

---

#### **PARTICIPANTS :**

M. Hubert BELZ, Adjoint à l'urbanisme – Ville de Belfort  
Mme Patricia DEROUSSEAU-LEBERT, Directrice du service Urbanisme – Ville de Belfort  
M. Claude DARGAUD, Ville de Belfort  
M. Frédéric BRUN, Direction de l'habitat et de la rénovation urbaine, CAB

M. Jean-Louis TRIMAILLE, Conseil de quartier les Barres-le Mont  
Mme Lise PROT, Conseil de quartier les Barres-le Mont  
Mme Madeleine FLEURY, Conseil de quartier Résidences-la Douce  
Mme Delphine BOISSON, Conseil général du Territoire de Belfort  
M. Olivier KUBLER, DDT 90  
Mme Gaëlle THAUVIN, DDT 90  
M. Georges GUILLARD, Territoire Habitat 90  
M. Jacky HERBST, ATIK  
Mme Catherine HERBST, ATIK  
M. Jacques BOISSENIN, UNPI 90  
Mme Josiane CHRISTOPH, UDAF 90  
M. Gabriel COURTET, UDAF 90  
Mme Guylène MATTI, CNL

M. Dominique BRIGAND, Directeur d'Etudes - AUTB  
Mme Anne-Sophie PEUREUX, Chargée d'Etudes principale – AUTB  
M. Pedro HERMENEGILDO, Chargé d'Etudes

#### **Excusés :**

ADEME  
Carré de l'habitat -  
Néolia  
Thierry CHIPOT, Directeur général des services de la Ville de Belfort  
Jacques HANS, Directeur des Services techniques de la Ville de Belfort

---

M. Belz (Adjoint à l'Urbanisme) ouvre la réunion en remerciant les participants pour leur présence et propose un tour de table. Il rappelle que le PLU en vigueur à Belfort date de 2004 et que les objectifs de sa révision générale sont multiples, et comprennent notamment la nécessité d'intégrer les objectifs des Grenelle I et II, à savoir la lutte contre le réchauffement climatique, l'étalement urbain et une gestion économe de l'espace.

Le nouveau PLU devra prendre en compte les normes supérieures, tel le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours d'élaboration à l'échelle du Territoire de Belfort, avec lequel il doit être compatible.

Le positionnement de la ville au niveau du SCoT est celui d'un pôle commercial et résidentiel principal.

Concernant le calendrier de la procédure du PLU, M. Belz indique que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sera finalisé pour la fin d'année, pour parvenir en 2014 à un travail sur le règlement. Il précise que malgré toutes les évolutions législatives et réglementaires qui multiplient le rôle dévolu au PLU, l'objectif de ce document reste le droit des sols.

L'année 2015 sera réservée à la procédure administrative (consultation des services, enquête publique...). Pour l'heure, l'élaboration du diagnostic, préalable nécessaire à la construction du projet, est en cours ; ce diagnostic prévoit d'aborder 13 thématiques.

La réunion du jour vise à partager et à échanger avec tous les acteurs institutionnels et professionnels sur le thème de la démographie et du logement.

Une deuxième phase dans ce processus de concertation aura lieu à la rentrée avec la tenue de réunions publiques.

Avant de donner la parole à Mme Derausseau-Lebert (Ville de Belfort), M. Belz rappelle que la structure des ménages évolue : plus de ménages, donc un besoin en logements plus important, mais Belfort n'est pas extensible. Plusieurs projets sont en cours dans différents quartiers : Glacis - projet ANRU, Mont - Ecoquartier... et nécessiteront peut-être la modification de certaines règles du PLU pour leur réalisation.

Mme Derausseau-Leber indique que la ville de Belfort a confié la maîtrise d'œuvre du PLU à l'Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort (AUTB) et qu'il est important de savoir si le diagnostic établi est partagé par les différents acteurs concernés par la thématique et d'échanger sur les tendances qui se dessinent pour les années à venir (vision prospective).

### **Présentation du diagnostic « démographie »**

M. Hermenegildo (AUTB) souligne l'augmentation du nombre de ménages pour une population identique. Ce différentiel de croissance est lié à la baisse de la taille des ménages sous l'effet du vieillissement de la population et de la modification des modes de cohabitation (séparations de couples, célibat,...).

Ainsi, la structure de la population de Belfort se complexifie et devient donc l'enjeu principal. Le volume démographique de la ville évoluera peu.

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.

Néanmoins, plusieurs tendances lourdes laissent envisager un retour progressif vers la ville:

- L'inspiration des ménages à plus de mobilité,
- Le besoin de services liés au vieillissement,
- Le besoin de solidarité, de réseaux de proximité, d'1 temps mieux géré
- Le coût de la vie

### **Présentation du diagnostic « habitat »**

M. Brigand (AUTB) explique que l'habitat belfortain est le produit typique d'une histoire industrielle, laquelle fait une place importante au tissu de faubourg et au parc locatif. La taille de la ville et cette caractéristique majeure de l'habitat offre à Belfort un rôle essentiel dans l'accueil des populations nouvelles de notre département.

Dans le contexte actuel de crise économique, la production de logements belfortaine est très basse (moins de 100 logements par an). Cela ne signifie pas pour autant que les besoins de production et de renouvellement de l'offre sont inexistants. Le renchérissement des coûts de déplacement pour les ménages et des coûts environnementaux d'une consommation foncière dans la deuxième couronne de l'agglomération, militent en faveur d'une optimisation des espaces de la ville centre.

M. Brigand met en avant la nécessité de renouveler le parc existant en le rénovant. Les grandes disponibilités foncières dans la ville sont en partie déjà réemployées (ERM, Ecoquartier du Mont) et la priorité semble être la rénovation du parc en adaptant l'offre à la demande.

M. Belz (Adjoint à l'urbanisme) rappelle que des opérations mixtes (mixité sociale et mixité de l'habitat) sont en cours aux Glacis et aux Résidences La Douce. L'objectif est de renouveler le logement à un niveau égal ou supérieur à celui d'origine.

### **Suite à cette présentation, les échanges ont porté sur les points suivants :**

#### **Les séniors :**

La question des séniors est un enjeu à court, moyen et long termes. Mme Prot (Conseil de quartier les Barres-le Mont) s'interroge sur l'existence d'habitats spécifiques dans ce domaine.

M. Brun (CAB) expose la politique menée, en faveur des séniors, par la Communauté de l'Agglomération Belfortaine (CAB).

Concernant le parc privé, il s'agit de créer les conditions favorables pour que la personne puisse rester dans son logement. A cet effet, et dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH), l'objectif est d'adapter le logement au niveau des ressources de la personne.

Dans le parc social, une convention a été signée par le conseil général, Territoire Habitat et la CAB, concernant les personnes de plus de 65 ans.

M. Brun souligne qu'il s'agit de répondre aux besoins des personnes présentant des handicaps importants.

Mme Derousseaux-Lebert signale que le PLU identifie des besoins et met en place les conditions pour la réalisation d'un projet mais l'initiative du projet reste aux pouvoirs publics et aux propriétaires.

Il s'agira, par exemple, de fixer les règles qui permettent d'isoler les bâtiments par l'extérieur.

#### **La vacance :**

Après avoir félicité le travail de l'AUTB, M. Boissenin (UNPI 90) revient sur la vacance. Selon lui, elle n'est pas liée à la qualité du parc mais résulte d'un différentiel entre l'offre et la demande.

La vacance touche le parc le plus médiocre et ce phénomène n'est pas forcément une mauvaise chose si on sait l'exploiter : les logements vacants peuvent servir de « logements tampon » lors d'opération de renouvellement.

#### **Rénovation des logements : Outils, évolutions réglementaires...**

M. Boissenin mentionne le problème des copropriétés, où faute de décision à la majorité qualifiée, les travaux interviennent au coup par coup.

Il soulève l'intérêt d'une évolution législative en la matière avec la création de nouveaux outils.

M. Belz évoque le droit de préemption urbain (DPU), qui est souvent utilisé avec transfert du bien vers le parc social, pour un projet de rénovation.

M. Boissenin remarque que la ville préempte le bien d'un privé qui aurait peut être réalisé un aussi beau projet.

M. Belz précise que le DPU n'est utilisé qu'à la marge et qu'il n'est pas toujours adapté.

M. Kubler (DDT 90) indique que le 13 mars dernier le conseil d'administration de l'ANAH a entériné plusieurs réformes de fond visant à relever les plafonds de ressources, éligibles aux aides de l'ANAH, et les taux de subventions.

Les propriétaires bailleurs pourront obtenir des subventions pour la rénovation thermique de leur immeuble. Les évolutions sont bonnes en la matière affirme-t-il et seront effectives à compter du 1<sup>er</sup> juin 2013.

Concernant le diagnostic, il pose la question du renouvellement de la population de Belfort. En 2008, 26% des belfortains sont des néo-Belfortains. Qu'en est-il des autres communes du panel ?

M. Hermenegildo répond que les chiffres sur la période 2003-2008 sont particulièrement élevés en raison de la période plus favorable au cours de laquelle les ménages se sont davantage déplacés. On n'a jamais autant construit que sur cette période.

Seulement 2 villes du panel ont un taux de renouvellement de population supérieur à Belfort (26%) : Montbéliard et Troyes (27%). Colmar et Mulhouse sont à 19%.

Mme Fleury (Conseil de quartier Résidences La Douce) regrette que la rénovation de l'habitat se limite aux problèmes thermiques (avec l'exigence récente de 25%).

M. Kubler indique que les subventions ANAH n'interviennent pas seulement sur le thermique. Il rappelle les enjeux liés aux logements des personnes âgées et à la question de l'insalubrité, qui heureusement ne concerne pas vraiment Belfort. L'ANAH attribue aujourd'hui des subventions au vu des résultats.

Il insiste sur l'enjeu de la valorisation du parc existant à Belfort, atout en termes d'attractivité de la ville.

### **Situations économiques locale et nationale**

M. Boissenin demande si l'évolution de l'emploi a été analysée, notamment vis-à-vis de la santé des grandes entreprises.

Mme Derousseaux-Lebert indique que la question de l'emploi et des actifs sera abordée lors d'une prochaine réunion, fin avril<sup>1</sup>.

M. Herbst (ATIK) se réjouit de la démarche engagée par la ville de Belfort quant au partage de son diagnostic. Selon lui, la rénovation du parc privé ou public est le sujet qui va être débattu dans les mois et années à venir.

La fin du dispositif Duflot va marquer la fin des possibilités d'investissements et de la construction neuve sur Belfort. Il rappelle la réalité sociologique et économique et la nécessité de produire des logements adaptés à la demande des petits ménages.

Le taux d'investisseurs est d'environ 60 % dans les opérations. Sans eux, il n'y a plus de promotion immobilière ; ce qui est un constat opéré dans de nombreuses villes. En Franche-Comté, comme en Alsace, beaucoup de communes veulent des 4 à 5 pièces, mais il n'y a plus de clients pour ce type de logements, qui recherchent plutôt des 2 à 3 pièces.

Concernant les logements vacants, il reconnaît les difficultés liées au coût de la rénovation mais relève que la faute incombe in fine aux propriétaires, qui n'ont pas entretenu régulièrement leur bien.

Les prix du logement privé rejoignent ceux du logement public.

Concernant les personnes âgées, il ajoute qu'il faut distinguer les EHPAD au loyer mensuel de 2400€ et le logement des personnes âgées dans les résidences de la ville.

M. Brun développe l'idée que le domaine de « l'habitat » est un marché où la personne publique ne peut pas toujours intervenir (outils ou moyens) et précise la politique engagée par la CAB. Le travail d'élaboration du troisième Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 est engagé.

S'agissant du parc privé et de la vacance constatée, la réhabilitation est un point essentiel. Sur 3000-3500 logements vacants, 1000 sont potentiellement réhabilitables ; certains cumulent tellement de handicaps qu'ils ne peuvent plus être réhabilités.

C'est pourquoi L'agglomération belfortaine a axé son action sur la réhabilitation des parcs privés et publics.

L'opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours a pour objectif l'adaptation des logements par rapport à l'amélioration de la performance énergétique.

Un autre axe de la politique de la CAB porte sur la mise en place d'un dispositif de prévention des copropriétés dégradées en partenariat avec l'ANAH.

La CAB fait partie des dix sites nationaux d'expérimentation.

---

<sup>1</sup> Cette réunion se déroulera lundi 6 mai 2013

Concernant le diagnostic, M. Brun suggère de le compléter afin d'introduire le phénomène de rupture apparu en 2008 avec la crise mais aussi les évolutions des politiques nationales de l'habitat. Belfort, en tant que ville industrielle, a été plus touchée économiquement que d'autres. Les modifications réglementaires (ANAH en 2011, fin du Procivis, transition énergétique) devraient apparaître dans le diagnostic.

Mme Matti (CNL) s'étonne des chiffres donnés pour Montbéliard en construction neuve : 17 logements, cela semble peu.

Pour les usagers, l'exigence de performance énergétique est complexe comparée aux problèmes économiques rencontrés par les locataires.

L'usage d'un chauffage collectif est parfois préférable à l'individuel, eu égard à la multiplicité « des créanciers », plus difficile à gérer pour les locataires.

M. Guillard (Territoire Habitat 90) partage le diagnostic présenté. Le marché est détendu.

Aujourd'hui, dès lors que l'on veut louer ou acheter un logement, plusieurs paramètres sont pris en compte : les services existants à proximité, la distance domicile/travail et les capacités de revenus des ménages.

Il convient d'être prudent quant à l'évolution des charges par rapport à une rénovation énergétique trop technique : il faut pouvoir rester raisonnable afin d'éviter une répercussion trop importante en termes de coûts.

Lors de la recherche d'un logement, le loyer prime sur sa typologie ; le T3+ semble le plus recherché ; pour les T4 et T5, c'est plus difficile.

M. Guillard s'interroge sur les flux migratoires : quelles sont les attentes des familles qui partent de la ville-centre. Les loyers sont-ils trop chers à Belfort ?

M. Herbst rappelle que les gens partent pour une maison individuelle.

« Territoire Habitat » attend, dans le cadre du PLU, une aide à la rénovation, notamment la possibilité d'isoler les bâtiments par l'extérieur. L'isolation par l'intérieur a un coût trop élevé (nécessité d'opérations "tiroirs" coûteuses) et la surélévation est difficile au vu des nouvelles normes parasismiques qui génèrent des surcoûts importants.

L'enjeu est également de développer l'habitat là où existe de l'emploi.

M. Boissenin estime qu'il faut abandonner la notion de prix du loyer et parler de coût du logement, lequel inclut le loyer, les charges, les taxes etc...

Mme Thauvin (DDT 90) rappelle l'article L.123-12-1 du code de l'Urbanisme qui dispose que « trois ans au plus après la délibération portant approbation du PLU, un débat est organisé au sein du Conseil Municipal sur les résultats de l'application de ce plan, au regard de la satisfaction des besoins en logements et [...] ».

Au titre de cet article, elle souhaite savoir si la ville a réalisé un bilan sur les objectifs du PLU en vigueur en matière de logements.

Mme Drousseau-Lebert lui répond que cette étape n'a pas encore eu lieu mais qu'elle n'a pas été oubliée. Une réflexion sur les indicateurs est en cours et il est nécessaire d'avancer davantage dans le diagnostic.

Concernant les objectifs logements du PLU en révision, Mme Thauvin souhaite savoir comment les travaux du PLU de la ville vont s'articuler avec ceux du PLH de la CAB.

Il lui est répondu que dans un premier temps, les objectifs du PLU s'appuieront essentiellement sur le PLH en cours et que par la suite il y aura des réajustements. Quoiqu'il en soit, les objectifs du PLH ne devraient pas varier énormément.

Enfin, le chapitre 2 du diagnostic du PLU correspondant aux thèmes « démographie et Habitat », Mme Thauvin souhaite connaître le contenu du chapitre 1. Mme Peureux (AUTB) indique qu'il s'agit d'un préambule au diagnostic, qui situe Belfort dans son environnement inter-régional, régional et local : la ville incluse dans un espace métropolitain, à la tête d'un système multipolaire de l'Aire urbaine.

La question de l'artificialisation des sols est une nouveauté du Grenelle II ; Mme Derousseaux-Lebert signale que plusieurs réunions sont prévues sur le partage du diagnostic. Le 12 avril, la mobilité sera abordée, suivra ensuite l'activité économique, les services et les équipements le 30 avril<sup>2</sup>, etc... L'analyse de la consommation foncière sera l'objet d'une réunion prévue le 20 juin.

Elle invite les participants de ce jour, intéressés par ces réunions, à s'inscrire dès aujourd'hui pour recevoir une convocation.

M. Belz lève la séance.

**Ce que l'on peut retenir des échanges :**

- **Le diagnostic est partagé par l'ensemble des acteurs,**
- **Il pourrait être complété afin de faire apparaître les évolutions liées au contexte réglementaire et les ruptures dues à la crise économique ;**
- **L'enjeu est particulièrement fort sur la rénovation de l'habitat ; les dispositions du PLU ne devront pas bloquer les initiatives en la matière.**
- **Le défi majeur de Belfort dans les années à venir est de renforcer son attractivité. Cela passe par :**
  - **une offre de logements étudiants adaptée (logements de petite taille),**
  - **une politique dynamique en direction des familles avec enfants afin d'éviter leur exode vers la première ou deuxième couronne,**
  - **une offre de petits logements en adéquation avec les ressources et les structures familiales,**
  - **une anticipation du retour vers l'urbain en travaillant sur la diminution des trajets domicile/travail/services (écoles, activités...),**
  - **le maintien de l'offre du parc locatif tout en offrant des logements en accession pour fidéliser les habitants, notamment par des politiques publiques volontaristes dans le domaine des aides à la rénovation surtout dans le parc privé,**
  - **poursuite de la mixité sociale dans le logement et de l'essaimage géographique.**

---

<sup>2</sup> Réunion reportée au 6 mai 2013.