

Programme Local de l'Habitat 2015-2020

de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine

Synthèse du diagnostic



COPIL du 16 décembre 2013



L'évolution de la situation sociodémographique

Une structure de la population plus hétérogène :
vieillesse et ressources contrastées

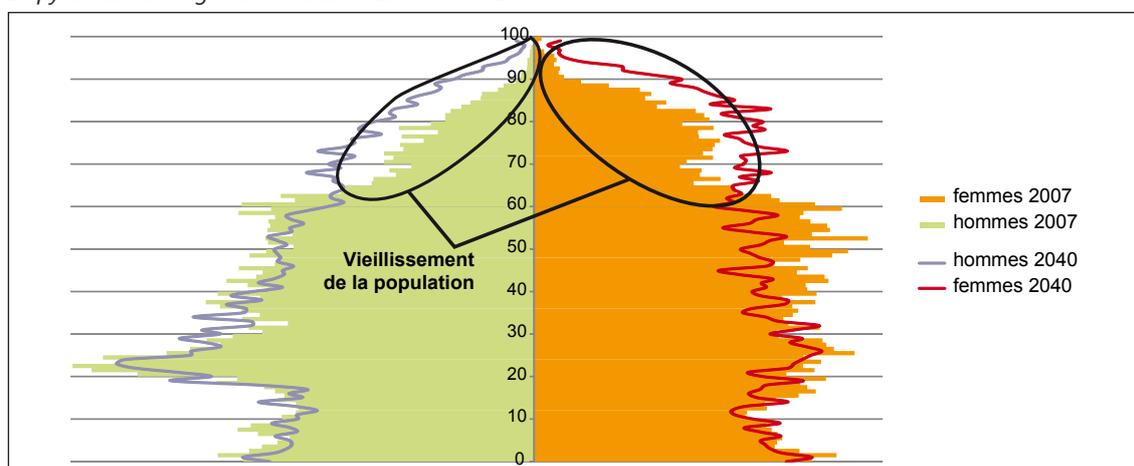
Plus de ménages pour une population qui croît légèrement

- Une taille des ménages qui baisse régulièrement (2,14 en 2010 contre 2,5 en 1990).
- Un phénomène qui devrait se poursuivre : +6 500 ménages d'ici 2040 pour 1 500 habitants supplémentaires.

Une population qui vieillit

- 24 % de séniors (65 ans ou plus) en 2040 contre 16% en 2010.

La pyramide des âges de la CAB en 2007 et en 2040



Source : INSEE – Projections OMPHALE 2007

Une diversification des modes de vie

- Plus de personnes seules (un ménage sur deux à Belfort), et de familles monoparentales.
- Moins de familles traditionnelles (couples avec enfant).

Des disparités sociales qui tendent à se creuser

- Dans les années 2000, les revenus des plus riches augmentent (+29 % entre 2001 et 2011) tandis que ceux des plus pauvres stagnent (+3 % entre 2001 et 2011, -24 % à Belfort).
- Les écarts de revenus se sont aussi creusés entre les propriétaires et les locataires.

Évolution du revenu mensuel moyen entre 2008 et 2011 dans la CAB

	2008	2011	évolution
Propriétaires occupants	1 856 €	1 967 €	+6 %
Locataires privés	1 350 €	1 369 €	+1 %
Locataires sociaux	837 €	840 €	0 %

Source : INSEE – DGI 2011

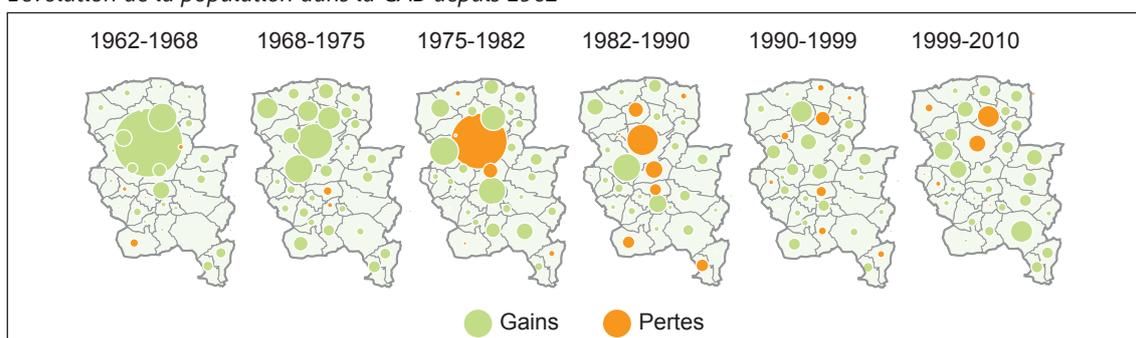
L'évolution de la situation sociodémographique

Des différences Belfort/périphérie

Le desserrement démographique du centre vers la périphérie

- Depuis 1990, la population de Belfort se stabilise et la croissance démographique repose sur la périphérie.
- Des mouvements résidentiels importants de Belfort vers le reste de la CAB.

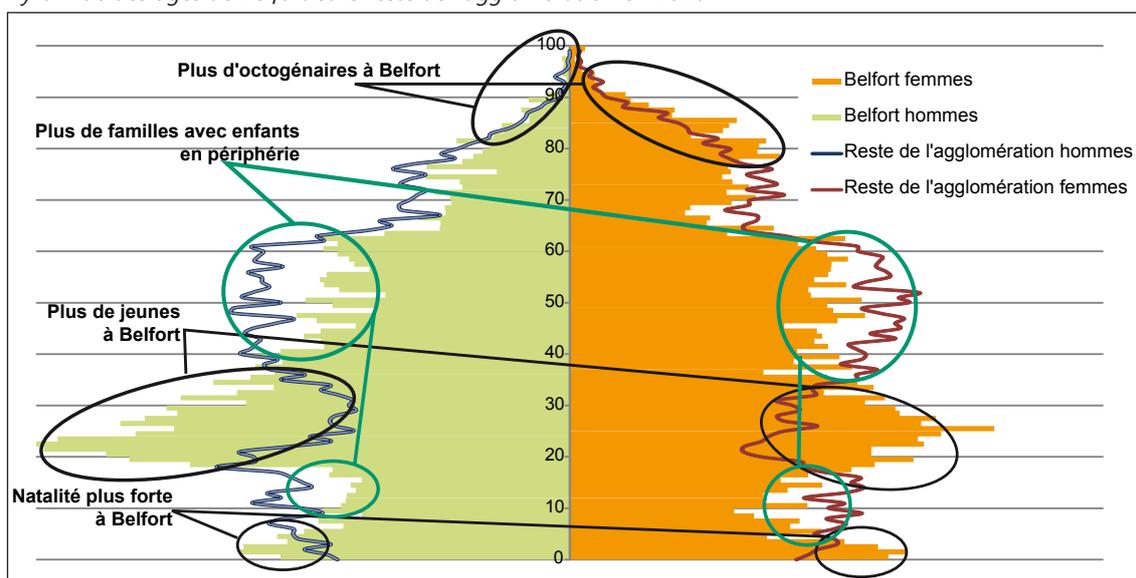
L'évolution de la population dans la CAB depuis 1962



Source : INSEE – RP 2010

Plus de jeunes et de personnes âgées à Belfort et plus de familles en périphérie

Pyramide des âges de Belfort et le reste de l'agglomération en 2010



Source : INSEE – RP 2010

La géographie des revenus : différenciation urbain-périurbain

- De 626 € dans la ZUS des Glacis à 2 200 € à Urcerey et Évette-Salbert.
- Forte croissance des revenus en 2^{ème} couronne et faible croissance dans les quartiers les plus paupérisés de Belfort.

L'évolution de la situation sociodémographique

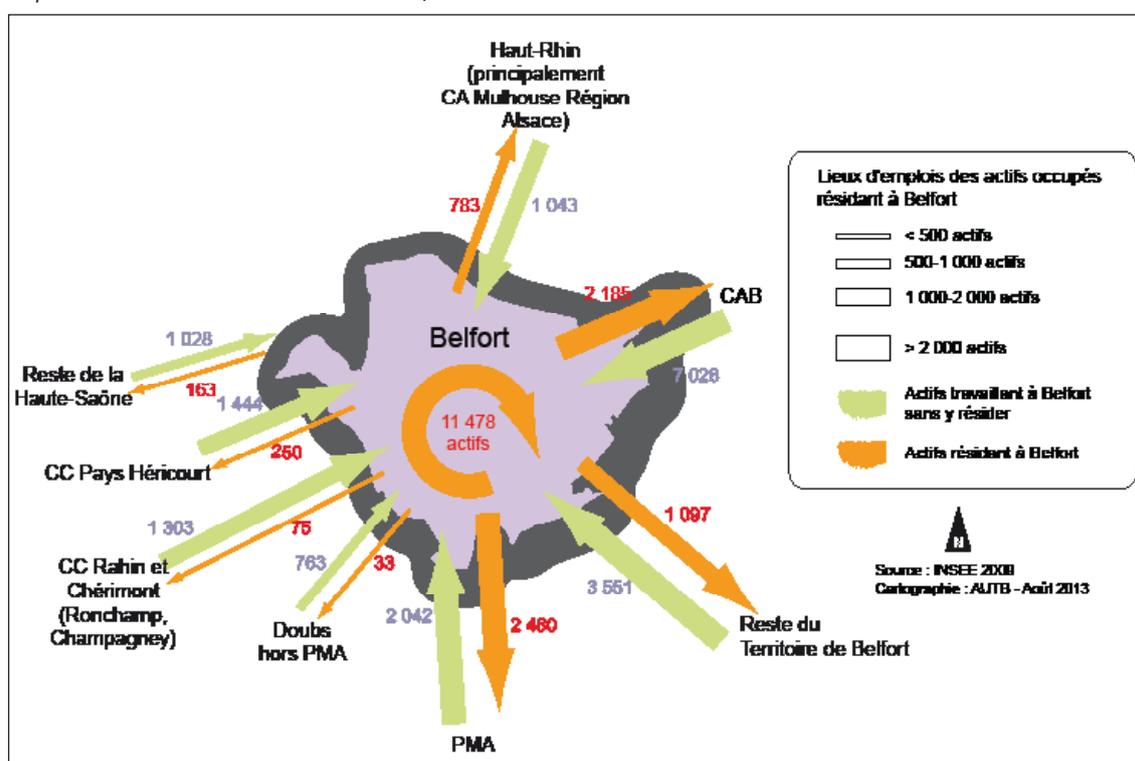
L'impact des modes de vie, le fonctionnement du territoire

La vie quotidienne renvoie à une pratique de l'espace de plus en plus élatée : logement, travail, consommation...

Une dissociation entre lieu d'emploi et lieu de résidence

- L'activité économique est davantage concentrée que la population : 30 000 des 44 000 emplois de la CAB se localisent à Belfort.
- Plus de déplacements domicile/travail : 19 000 actifs viennent travailler à Belfort.

Déplacements domicile-travail entre Belfort et les territoires voisins



Une nouvelle logique de mobilité avec une nouvelle offre

- Une forte concentration des déplacements quotidiens dans la ville de Belfort.
- Un réseau de transports en commun plus performant avec un maillage complet en milieu urbain.
- Une logique d'axe structurant en termes d'offre de services, commerciale et résidentielle.

Le parc de logements existant

Un parc résidentiel aux problématiques complexes

Une dynamique de construction toujours présente dans la durée

- Un parc de logements en croissance : +5 000 logements entre 1999 et 2010.

Évolution du parc de logements de la CAB et de sa composition entre 1999 et 2011

	1999		2011		évolution	
Logements vacants	3 482	8,0 %	4 887	10,1 %	+1 405	+40 %
Parc de logements	43 435	100 %	48 306	100 %	+4 871	+11 %

Source : Filocom 2011

- Un accroissement de l'offre collective en 1^{ère} couronne : +740 logements collectifs entre 2004 et 2012 dont la moitié issue d'opérations sociales.

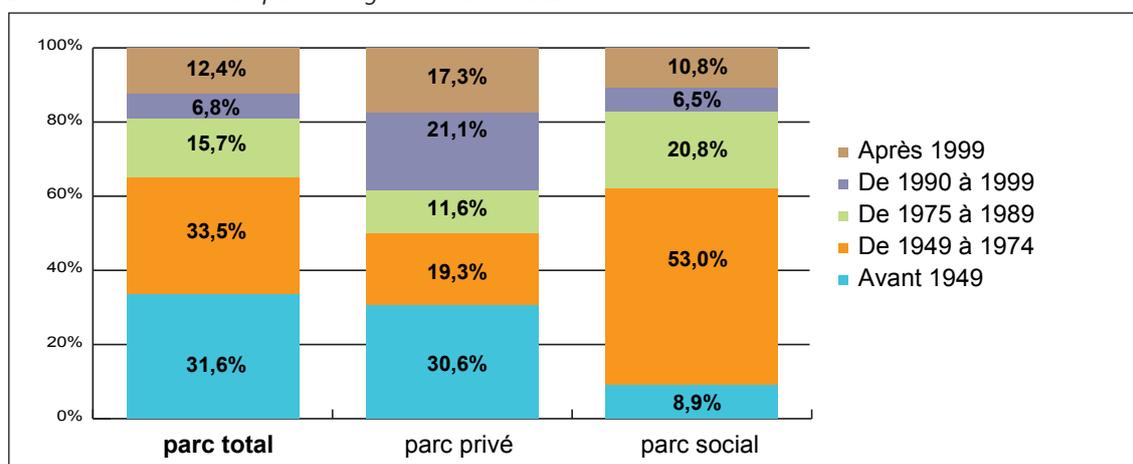
Un parc riche dans sa diversité et très lié à l'identité historique de l'agglomération.

- Une part importante de logements locatifs malgré la croissance du parc en propriété : 50 % de locataires dont 26 % de locataires HLM.
- +3 000 propriétaires occupants et +1 100 locataires HLM entre 1999 et 2011 et recul des locataires privés.
- Une parité entre appartements et maisons dans la CAB.

Des signes de faiblesse dans le parc ancien.

- Un parc ancien très présent, malgré un renouvellement régulier : une partie importante du parc datant d'avant 1949 (32 %).
- Un parc ancien au confort moyen : environ 15 % du parc et plus de 1 480 logements dans la catégorie du parc potentiellement indigne (PPPI).

Date de construction du parc de logements de la CAB



Source : Filocom 2011

Le parc de logements existant

Des tensions internes

Les mouvements résidentiels internes provoquent des transferts à sens unique en faveur de l'accession individuelle

- Les mouvements les plus intenses s'opèrent entre Belfort et la première couronne : entre 2003 et 2008, 2 392 personnes originaires de Belfort se sont installées en première couronne, et seulement 1 358 ont fait le chemin inverse.
- Des départs importants mais moins forts de Belfort vers la seconde couronne et la partie de la Haute-Saône limitrophe (Héricourt, Ronchamp, Champagny...).

Des différences d'attractivité dans l'offre en logement

- Le centre-ville attire les jeunes actifs et étudiants grâce à la concentration de l'offre de logements de petite taille.
- Belfort voit converger aussi des familles monoparentales et des personnes seules, mais perd des familles avec enfant.
- Le logement individuel compose la majorité de l'offre en logements dans le reste de l'agglomération, notamment en accession. Il est très prisé par les familles.

Une évolution de la répartition territoriale en fonction de l'éloignement du centre

- Une dynamique liée à la périurbanisation : Belfort concentre 57 % des logements pour seulement 41 % de l'offre nouvelle des années 2000.

Des typologies d'habitat contrastées entre Belfort et le reste de l'agglomération

- 2/3 des résidences principales à Belfort ont occupés par des locataires (dont 36 % locataires HLM) et le taux de locataires décroît quand on s'éloigne de Belfort.

Statut d'occupation des résidences principales dans la CAB en 2011

	Propriétaire occupant	Locatif privé	Locatif HLM SEM
Belfort	32 %	30 %	36 %
reste de l'agglomération	66 %	19 %	13 %
CAB	47 %	25 %	26 %

Source : Filocom 2011

- À Belfort, 9 logements sur 10 sont collectifs, tandis que le parc de logements du reste de l'agglomération est davantage formé de maisons (61 %).

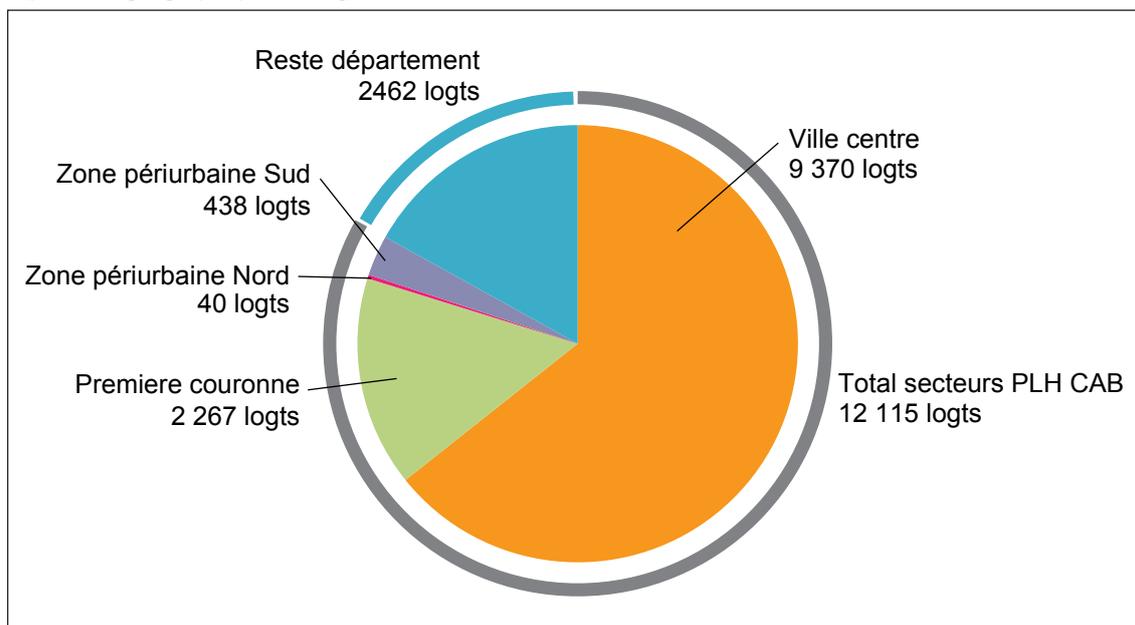
Le parc de logements existant

Le locatif social : un point fort

Une offre encore très présente à Belfort mais qui s'ouvre à la périphérie

- 12 115 logements dont 9 370 à Belfort : 3/4 du parc à Belfort.
- Une diversification géographique de l'offre : +23 % de l'offre en périphérie et +9 % à Belfort.
- Une diversité qui s'affirme aussi dans la typologie architecturale.

Répartition géographique des logements sociaux dans la CAB



Source : ERPLS 2012 (logements conventionnés et non conventionnés)

Une politique volontaire pour requalifier le parc social

- Le PLRU Belfort-Offemont, l'outil majeur de l'action publique en faveur de l'habitat :
 - 147 millions d'euros d'investissements,
 - 612 démolitions pour 581 reconstructions,
 - près de 2 000 logements réhabilités,
 - la requalification d'espaces publics, d'équipements.
- L'acquisition amélioration d'immeubles anciens à Belfort : 275 logements sociaux créés entre 1998 et 2012.

Le parc de logements existant

Une période délicate pour l'investissement locatif

Plus de 10 000 logements et presque autant de propriétaires

- 10 500 logements en 2011 dont les 2/3 sont à Belfort.
- Plus de la moitié (54 %) du parc construit avant 1948 et beaucoup de petits logements (42% de 1 à 2 pièces).
- Une offre qui souffre d'un déficit de qualité.
- Une multiplicité d'acteurs.

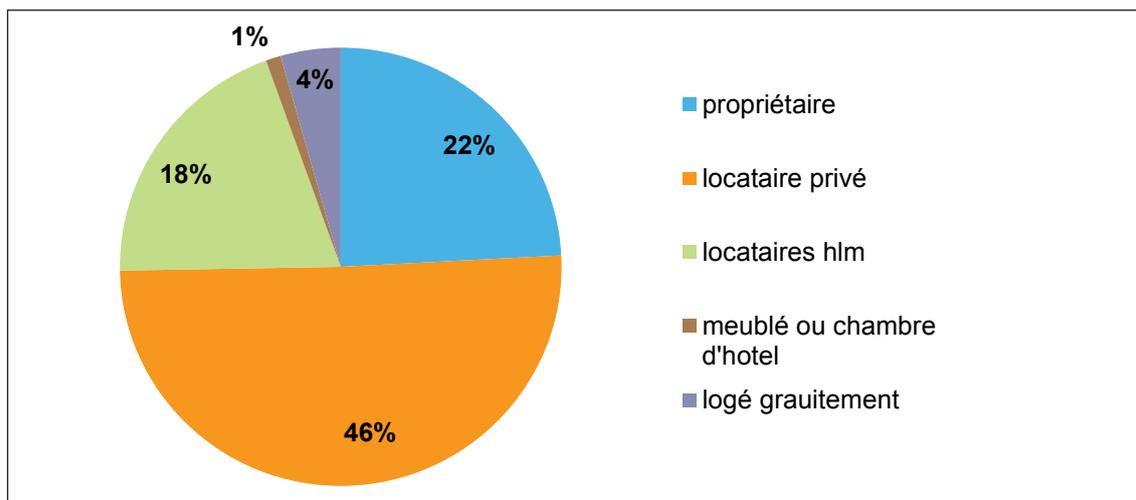
Une vacance qui inquiète et un considérable besoin de réhabilitation

- Une vacance diffuse au sein du patrimoine le plus ancien.
- L'importance des travaux nécessaires à la remise à niveau des logements à améliorer (premiers résultats de l'OPAH en cours).
- L'identification des copropriétés fragiles : 278 logements dans la CAB (fichier Anah).

Un parc lié à des populations belfortaines mobiles : étudiants, fonctionnaires, cadres, jeunes...

- Le parc locatif privé joue un rôle primordial dans l'accueil des nouveaux ménages, essentiellement de petite taille : plus de la moitié des nouveaux arrivants occupent un logement locatif privé ou un meublé.

Type de logement occupé par nouveaux Belfortains en 2008



Source : INSEE 2008

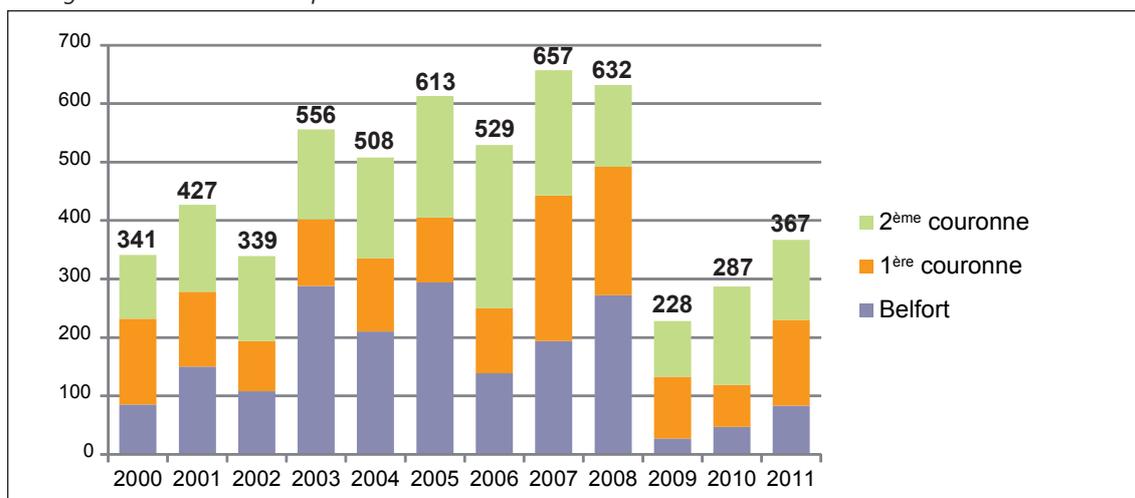
Le marché de l'habitat et son développement

Construction : entre crise conjoncturelle et mutation structurelle

Depuis 2009, recul de la production en ville...

- Mise en sommeil de la promotion immobilière à Belfort avec seulement 157 logements en 3 ans.
- Retrait des promoteurs nationaux et prudence des promoteurs locaux.

Les logements commencés depuis 2000 dans la CAB

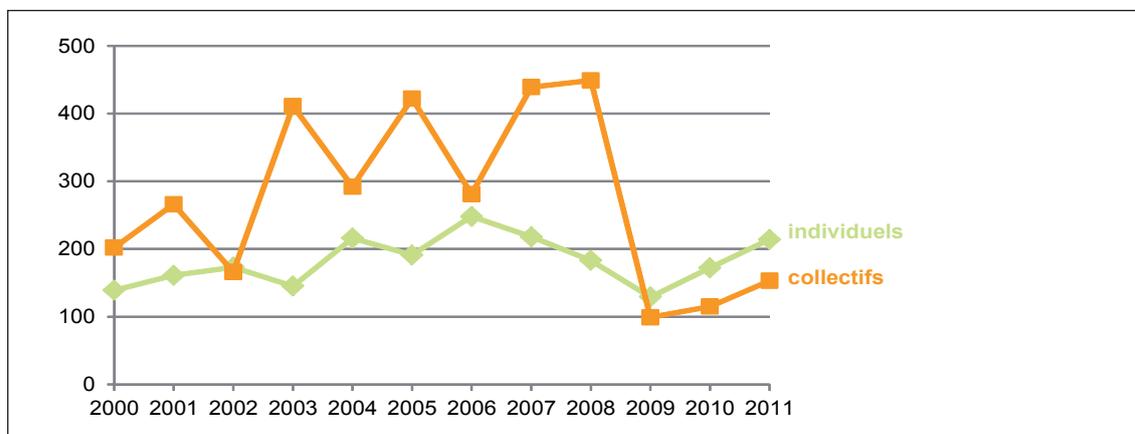


Source : DREAL Franche-Comté Sit@del2 2013 – en date réelle

...mais maintien du développement de l'individuel périurbain

- L'équilibre individuel/collectif s'est inversé.
- Dynamisme de l'habitat individuel périurbain qui est plus facile à produire comme à vendre.

La typologie des logements commencés depuis 2000 dans la CAB



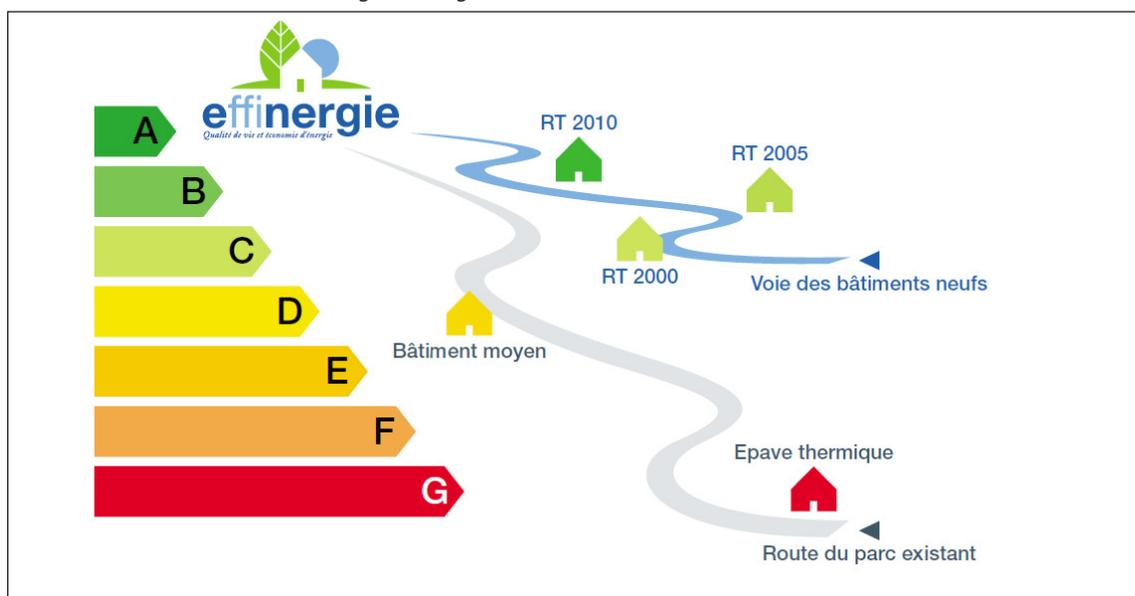
Source : DREAL Franche-Comté Sit@del2 2013 – en date réelle

Le marché de l'habitat et son développement

Un marché immobilier dont les curseurs fluctuent

Taux bas, nouvelles mesures gouvernementales, nouvelles réglementations et normes de construction...

Echelle des consommations d'énergie des logements



Correction des valeurs selon les biens en fonction d'un rapport offre/demande détendu

- Légère hausse des prix de l'immobilier neuf.
- Coût de l'ancien en légère baisse avec un marché qui s'est fortement ralenti et des prix qui reculent.
- Des valeurs de loyers qui stagnent.
- Le marché du terrain à bâtir résiste mieux.

Prix moyens en 2012 de l'immobilier ancien dans la CAB

	2012	évolution sur 5 ans	évolution sur 1 an
appartement ancien	98 900 € soit 1 328 € le m ²	-5,5 %	-2,2 %
maison ancienne	180 766 €	-8,7 %	+0,3 %
appartement neuf	169 611 € soit 2 650 € le m ²	+20,4 %	+3,2 %
terrain à bâtir	53 848 € soit 86 € le m ²	+27 %	+7,1 %

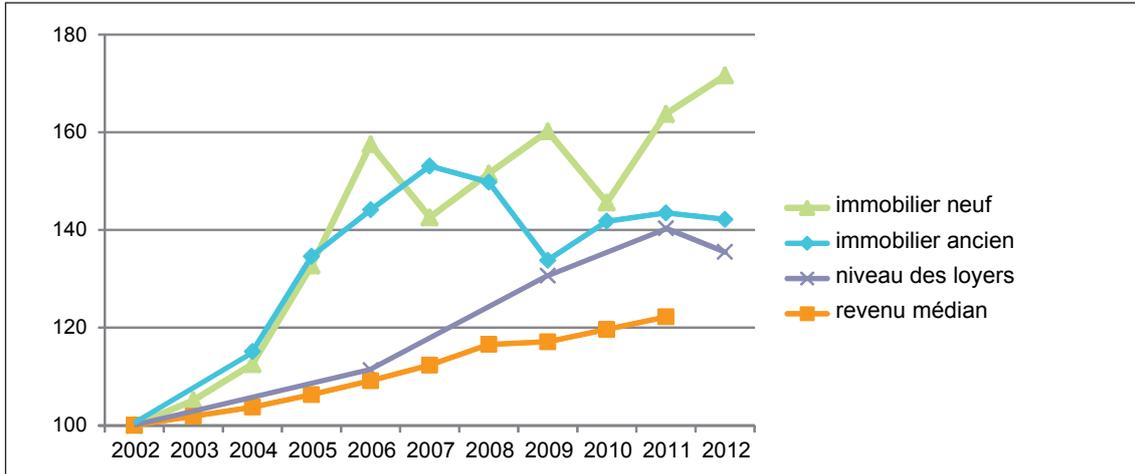
Source : PERVAL - Fichier des notaires 2012

Le marché de l'habitat et son développement

Lire la demande dans le long terme

Fragilisation des ménages face au coût du logement

Les prix de l'immobilier augmentent plus rapidement que les revenus médians dans la CAB (en base 100)

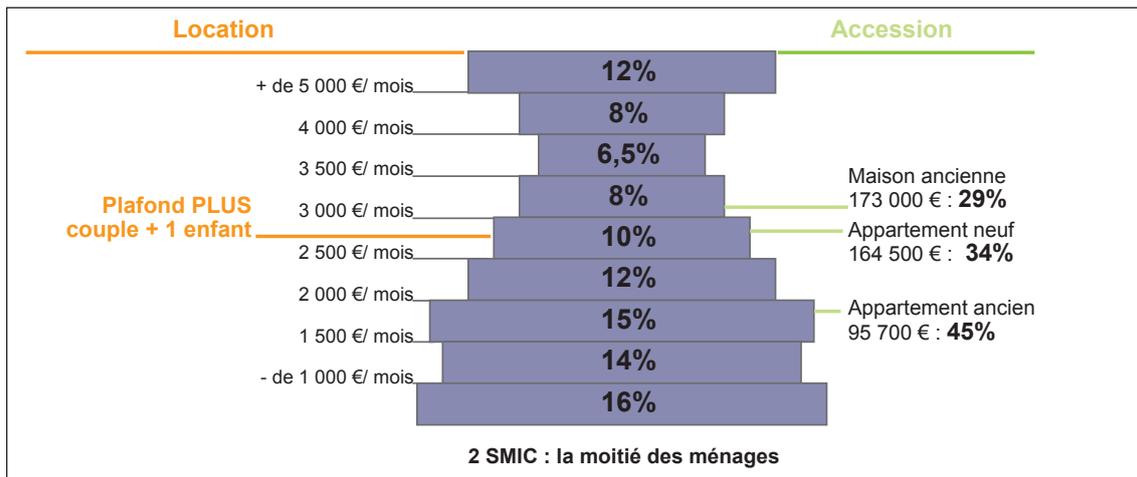


Sources : INSEE-DGI, CLAMEUR (loyers), Fichier des notaires PERVAL

Les capacités financières des ménages face au logement

- environ 60 % des ménages peuvent avoir accès à un logement social.
- L'accession à la propriété reste limitée.

Les revenus fiscaux des ménages de la CAB et leur capacité financière face au logement (chiffres 2011)



Source : INSEE DGI 2011, Fichier des notaires 2011, meilleuretaux.com (calcul des mensualités)

Les ménages restent demandeurs d'un habitat social, abordable, adaptable et écologique... mais l'offre semble figée sur des archétypes ou sur des logements moyennement attractifs

Les constats et les enjeux identifiés à la suite du bilan-diagnostic et de la concertation entre acteurs.

• Population et territoire

Constat	Enjeux
<p>La population évolue plus dans sa structure que dans son effectif : le besoin reste présent.</p> <p>Une dynamique périurbaine marquée.</p>	<p>Comment trouver le juste équilibre fondé sur l'attractivité de la ville-centre ?</p> <p>Comment optimiser les liens logement / services / territoire ?</p>

• Ressources économiques

Constat	Enjeux
<p>Une réduction progressive des revenus qui érode le budget logement des ménages.</p>	<p>Comment produire des programmes, en adéquation avec les capacités financières des ménages ?</p>

• Le parc privé

Constat	Enjeux
<p>La vacance dans le parc privé : 10 % des 36 000 logements existants.</p>	<p>L'enjeu est la qualité du parc existant et ses capacités de mutabilité.</p>

• L'habitat social

Constat	Enjeux
<p>Le parc social : des résultats à la hauteur d'un investissement exceptionnel... mais il faut s'inscrire dans la durée.</p>	<p>Comment cadrer et sécuriser les moyens pour démolir et réhabiliter (via le droit commun, un NPNRU, fonds européens...) ?</p>



Direction de l'Habitat et de la Rénovation Urbaine
Hôtel de Ville de Belfort et de la Communauté
de l'Agglomération Belfortaine
Place d'Armes
90 020 Belfort cedex
Tél. +33 (0)3 84 54 27 56
Fax. +33 (0)3 84 54 26 95
Courriel : habitat@agglo-belfort.fr



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort
10 rue Aristide Briand, BP 10107, 90002 Belfort Cedex
tel : 03 84 46 51 51 - fax : 03 84 46 51 50
courriel : contact@autb.fr - internet : www.autb.fr