

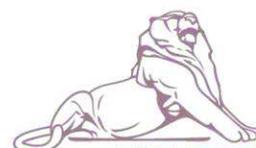
Révision Générale du PLU de Belfort

**Réunion de partage du diagnostic
du 03 avril 2013**

Chapitre 2 : socio-démographie
(version du 28/02/2013)



Agence d'Urbanisme
du Territoire de Belfort



VILLE DE
BELFORT

PLU DE BELFORT – DIAGNOSTIC

Version du 28 février 2013 – Chapitre 2

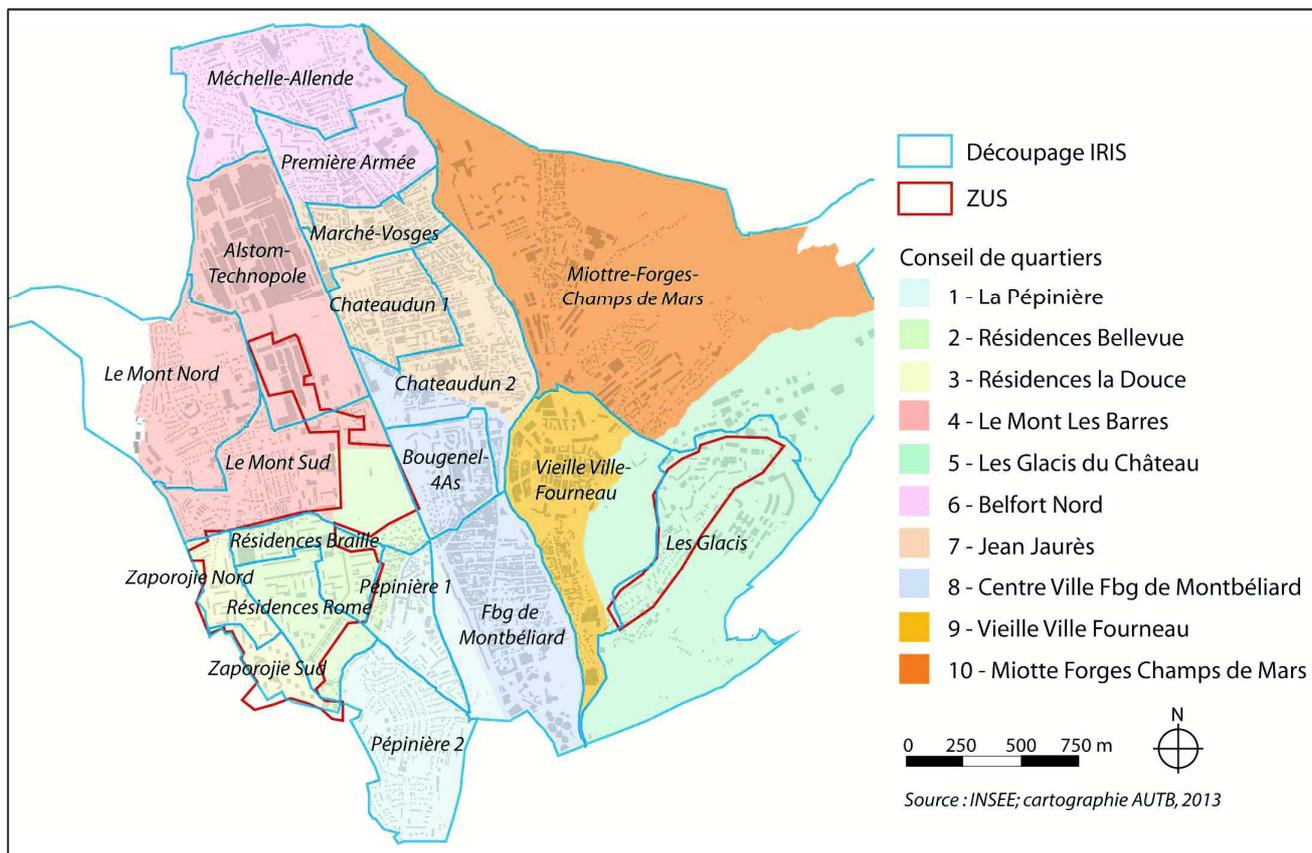
SOMMAIRE

LA MÉTHODOLOGIE	p.2
II - 1 - UNE POPULATION STABLE MAIS SENSIBLE A LA MOBILITE RESIDENTIELLE	p.3
II - 1.1 La population Belfortain	p.3
II - 1.1.1 Une baisse relative du poids démographique	
II - 1.1.2 Une population stable en volume depuis 1990	
II - 1.1.3 Une évolution de la population contrastée entre les quartiers	
II - 1.1.4 Les projections démographiques à 2040 sont modérées	
II - 1.1.5 Un solde naturel positif compense le solde migratoire négatif	
II - 1.2 Un déficit migratoire	p.6
II - 1.2.1 Belfort, porte d'entrée et de sortie du Territoire de Belfort	
II - 1.2.2 Le rôle primordial du parc locatif privé dans l'accueil des néo-Belfortains	
II - 1.2.3 Belfort et les mouvements résidentiels	
II - 1.2.4 Un solde négatif avec la plupart des catégories de population	
II - 1.2.5 Les principaux échanges externes au Territoire de Belfort	
II - 1.2.6 Les relations résidentielles locales : la ville-centre génératrice de mobilité	
II - 1.3 Une structure de population typiquement urbaine	p.11
II - 1.3.1 Une population jeune mais qui tend à vieillir	
II - 1.3.2 Une population plus jeune dans les quartiers ZUS	
II - 2 – LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES	p.14
II - 2.1 Plus de ménages, mais de taille plus petite	p.14
II - 2.1.1 Une évolution plus rapide que celle de la population	
II - 2.1.2 Des ménages plus petits	
II - 2.1.3 Des ménages de grande taille dans les quartiers ZUS et des ménages de petite taille dans les quartiers centraux	
II - 2.2 Une évolution de la composition des ménages	p.17
II - 2.2.1 Une grande proportion de petits ménages	
II - 2.2.2 Des disparités importantes dans Belfort	
II - 2.3 Les mutations sociales	p.19
II - 2.3.1 Plus de non diplômés et de diplômés de l'enseignement supérieur	
II - 2.3.2 L'activité des ménages résidant à Belfort	
II - 2.3.3 Des revenus fiscaux plus faibles à Belfort et des disparités au sein de la ville	
II - 2.3.3 Un accroissement de la précarité lié au contexte économique morose	
II - 2.4. Les disparités socio-démographiques entre les quartiers : typologie des quartiers (au sens INSEE) de Belfort et ses communes limitrophes	p.24
CE QU'IL FAUT RETENIR, LES TENDANCES, ET LES ENJEUX	p.25

LA MÉTHODOLOGIE : LE DÉCOUPAGE INFRA-COMMUNAL

Le nouveau recensement de la population a changé la donne sur la géographie infra-communale. L'IRIS (îlots regroupés pour l'information statistique) constitue désormais la brique de base en matière de diffusion de données infra-communales.

Dans ce chapitre, l'observation de la population de Belfort s'effectuera à l'échelle la plus fine : l'IRIS.



COMPARATIF : LE PANEL DE VILLES COMPARABLES À BELFORT

Dans l'analyse de la population de Belfort, il est important d'utiliser des comparatifs pour s'étalonner. Dans ce but, nous avons choisi plusieurs villes de taille comparable, mais aussi situées dans un environnement proche.

Villes du panel	Population en 2009
Besançon	117 392
Mulhouse	111 156
Colmar	67 214
Troyes	61 188
Chambéry	56 476
Belfort	50 199
Chalon-sur-Saône	45 504
Thionville	41 564
Bourg-en-Bresse	39 586
Montbéliard	26 078

Source : INSEE - RP 2009

II - 1 – UNE POPULATION STABLE MAIS SENSIBLE À LA MOBILITÉ RÉSIDEN TIELLE

II - 1.1 La population Belfortaine

II - 1.1.1 Une baisse relative du poids démographique

En 2009, la ville de Belfort totalise 50 199 habitants. La population de la ville représente 35 % de la population départementale et 53 % de la population de la CA Belfortaine. Ce poids démographique baisse depuis 1968 (moins 10 points en 40 ans) au profit des couronnes périphériques. La baisse du poids de la ville-centre est générale dans les agglomérations du panel.

Part de la population de Belfort dans le CAB et le département

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
% CAB	65%	62%	57%	56%	55%	53%
% Territoire de Belfort	45%	43%	39%	37%	37%	35%

Source : INSEE – RP 2009

A l'exception du Pays de Montbéliard qui est une agglomération polycentrique, la population des agglomérations de taille comparable à la CAB est concentrée dans la ville-centre.

Le poids démographique de la ville-centre au sein de l'agglomération en 2009



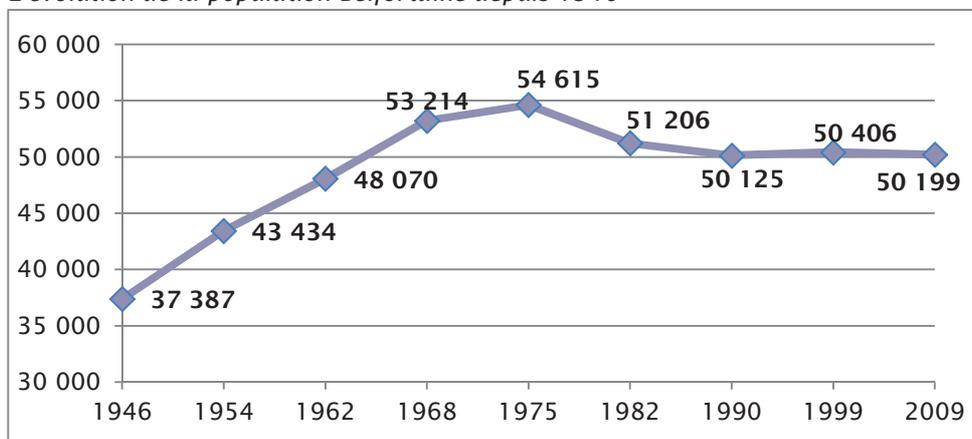
Source : INSEE – RP 2009

II - 1.1.2 Une population stable en volume depuis 1990

L'évolution de la population de Belfort depuis 1946 est marquée par trois phases :

- Une forte croissance de la population 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.
-

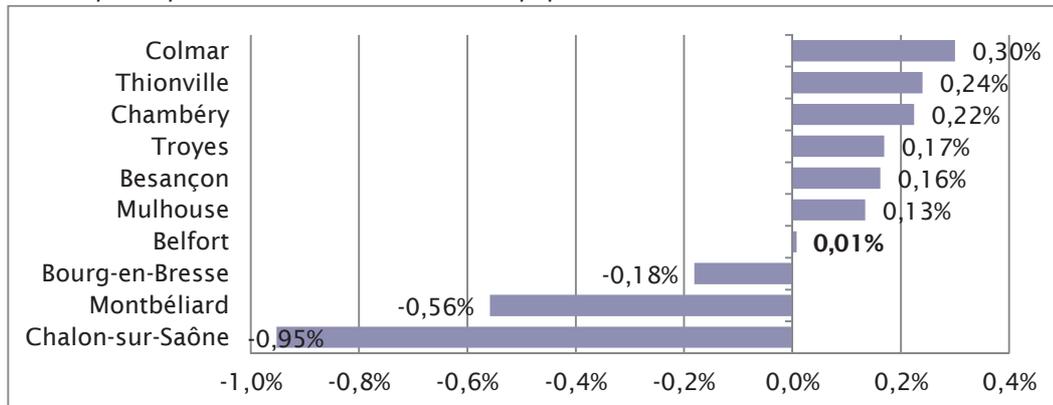
L'évolution de la population Belfortaine depuis 1946



Source : INSEE, RP 2009

La croissance démographique de Belfort équivaut à celle des autres villes de taille moyenne du Grand-Est. Elles ont toutes une croissance de population modérée depuis 1990. Certaines villes ont perdu plusieurs milliers d'habitants comme Chalon-sur-Saône (-9 000 habitants) ou Montbéliard (-3 000 habitants).

Un comparatif de l'évolution annuelle de la population entre 1990 et 2009

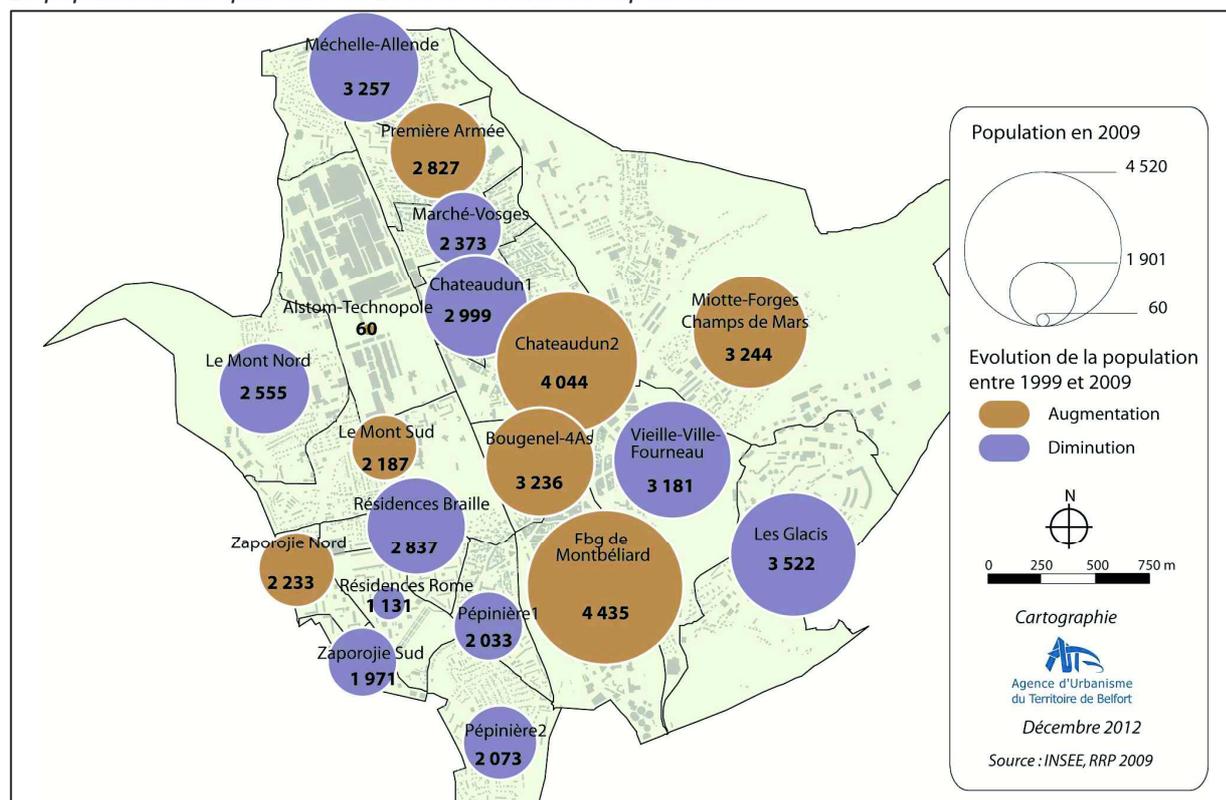


Source : INSEE, RP 2009

II - 1.1.3 Une évolution de la population contrastée entre les quartiers

A l'intérieur de la ville de Belfort, près de la moitié de la population est concentrée sur l'axe Nord-Sud et plus de 11 000 habitants résident dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS correspondant aux quartiers Zaporojie Nord et Sud, les Résidences Rome et Braille, et les Glacis). En termes de dynamique, il y a une hausse de la population dans les quartiers centraux : Faubourg de Montbéliard, Bougenel-4As et Chateaudun2, et une perte d'habitants dans les quartiers populaires (Jean-Jaurès, Pépinière), et dans les quartiers ZUS (Résidences, Les Glacis). Ces quartiers en perte ont sur leur territoire une part importante d'habitat social. Ce parc (de logements sociaux) a en effet été l'objet d'importantes restructurations ces dernières années dans le cadre de l'ANRU avec notamment un nombre important de démolitions de logements.

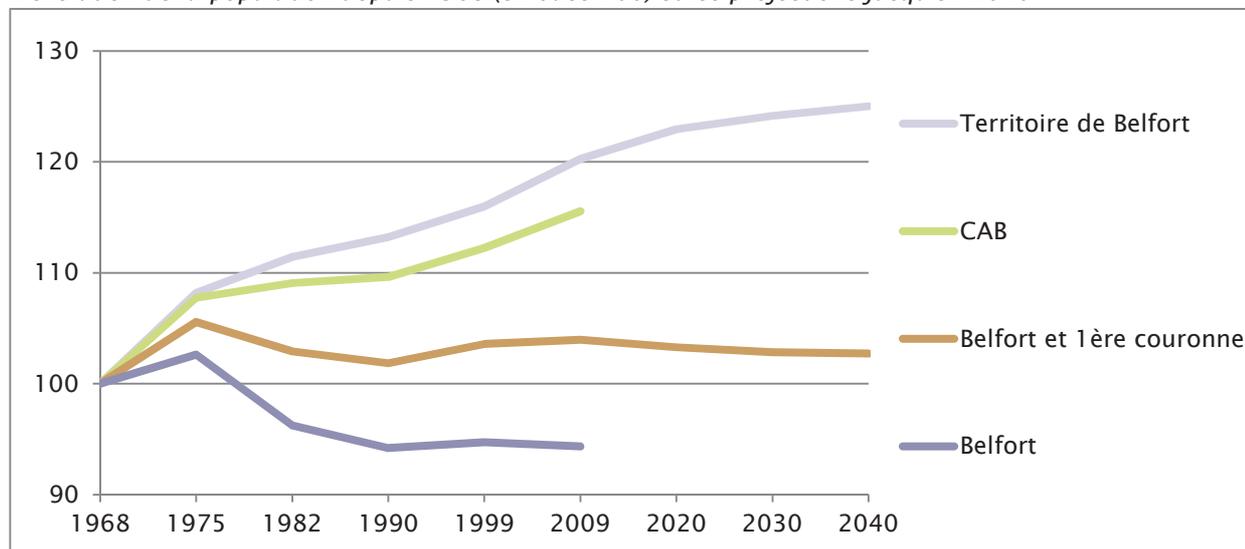
La population des quartiers en 2009 et l'évolution depuis 1999



II - 1.1.4 Les projections démographique à 2040 sont modérées

En 2040, la projection de la population INSEE prévoit 5 600 habitants supplémentaires dans le département et une perte de 850 habitants dans le cœur d'agglomération (Belfort et première couronne). De manière générale, la population aurait tendance à se stabiliser. Selon l'INSEE, il y aurait une poursuite de la périurbanisation avec plus de départs que d'arrivées dans le Territoire de Belfort, notamment au profit de la Haute-Saône.

L'évolution de la population depuis 1968 (en base 100) et les projections jusqu'en 2040



Source : INSEE, recensement 2009 et projections Omphale
Projections disponibles uniquement pour le Territoire de Belfort, Belfort et première couronne

II - 1.1.5 Un solde naturel positif compense le solde migratoire négatif

L'évolution de la population résulte de l'effet conjugué du solde naturel (différence entre les naissances et les décès) et du solde migratoire (différence entre les arrivées et départs de population).

Depuis 1968, l'évolution démographique de la ville de Belfort est contrastée entre un accroissement naturel et un déficit migratoire. Entre 1975 et 1990, le déficit migratoire était plus important que l'accroissement naturel, d'où une perte de population sur cette période. Depuis 1990, malgré un déclin de la natalité généralisé à l'ensemble de la France, l'excédent de naissances sur les décès compense les pertes démographiques liées au déficit migratoire. Ce dernier s'est donc amélioré puisqu'entre 1990 et 2009, la ville de Belfort a perdu 410 personnes par an, soit la moitié des pertes constatées entre 1975 et 1990 (-810 personnes par an).

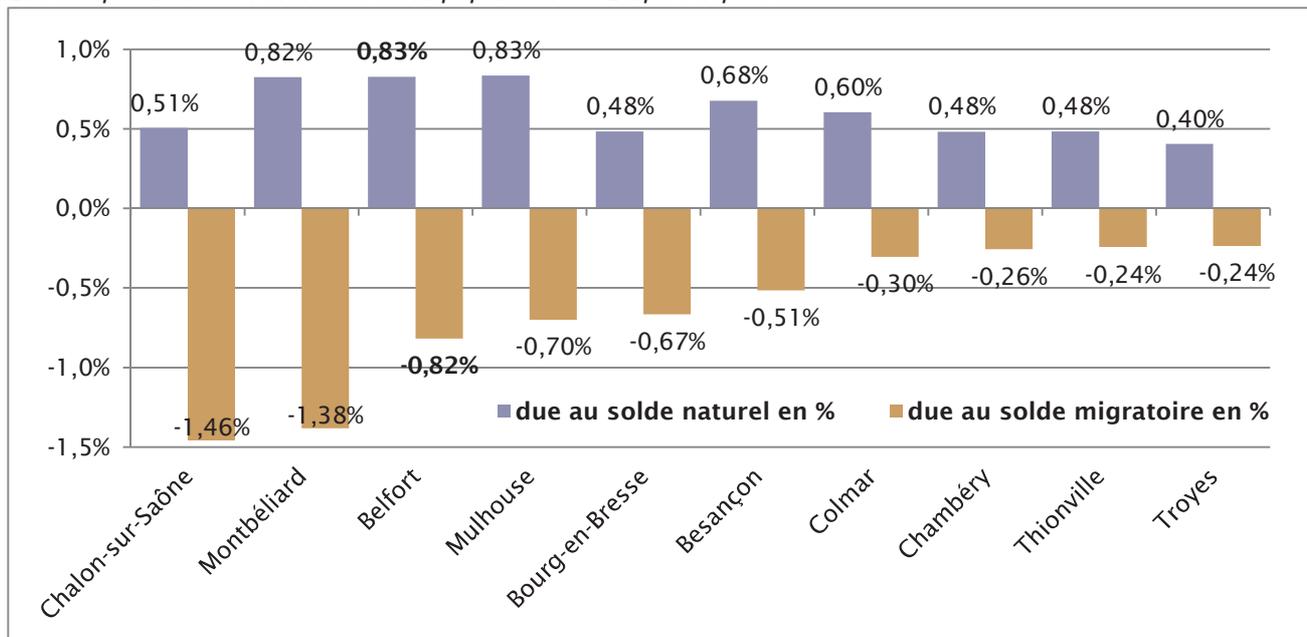
Les composantes de l'évolution de la population de Belfort depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne	0,37%	-0,92%	-0,27%	0,06%	-0,04%
- due au solde naturel	1,09%	0,99%	0,97%	0,85%	0,80%
- due au solde migratoire	-0,72%	-1,91%	-1,24%	-0,78%	-0,85%

Source : INSEE, RP 2009

La situation de Belfort ressemble à celle des autres villes de taille moyenne du Grand-Est. Elles ont toutes un solde naturel positif et un solde migratoire négatif. Dans certaines villes comme Chalon-sur-Saône ou Montbéliard, le solde naturel ne compense pas le solde migratoire négatif.

Les composantes de l'évolution de la population de Belfort depuis 1968

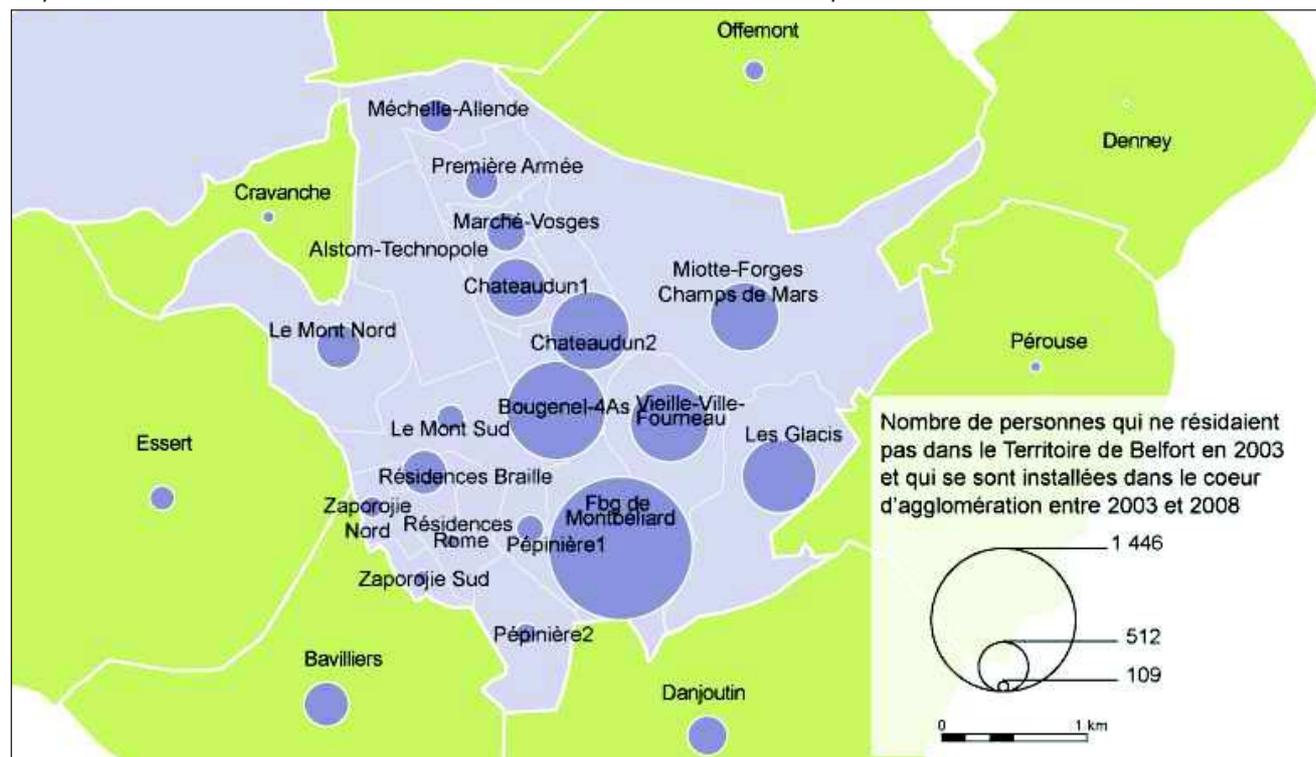


Source : INSEE, RP 2009

II - 1.2 Un déficit migratoire

II - 1.2.1 Belfort, porte d'entrée et de sortie du Territoire de Belfort

Belfort concentre l'accueil des nouveaux habitants du Territoire de Belfort



Source : INSEE, recensement complémentaire 2008

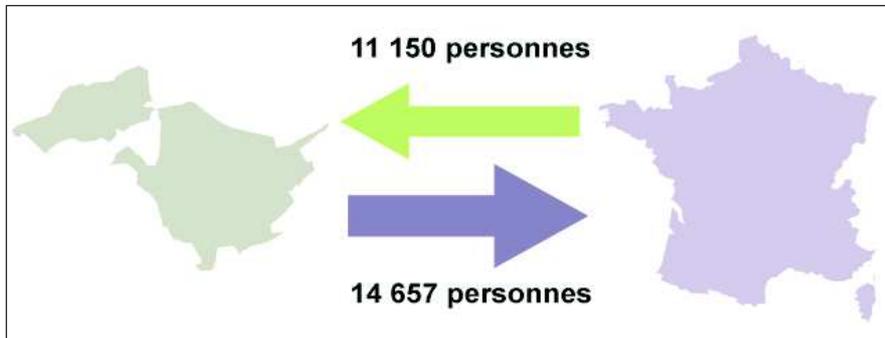
La ville de Belfort perd de la population au jeu des mouvements résidentiels. Ce constat s'inscrit dans un mouvement global qui voit s'accroître les périphéries des villes au profit des villes-centre. Malgré une attractivité plus faible que sa périphérie, la ville de Belfort constitue la porte d'entrée pour les nouveaux habitants du département. Entre 2003 et 2008, sur les 18 228 nouveaux habitants du Territoire de Belfort, la moitié s'est installée à Belfort (9 100 personnes).

A Belfort, ces néo-Belfortains représentent un habitant sur cinq. Ils privilégient le centre-ville puisque plus de la moitié des néo-Belfortains s'y est installée. « *Les centres-villes sont recherchés, surtout par les ménages les plus aisés dont la présence s'est renforcée entre 1999 et 2008. Ce constat est particulièrement vrai pour le centre-ville de Belfort qui, durant cette période, gagne de la population quasi-exclusivement grâce à l'arrivée de cadres.* »¹. Le centre-ville est également attractif pour les étudiants grâce à la concentration de l'offre de logements de petite taille (meublé, locatif privé). A l'inverse, la ville de Belfort est la principale porte de sortie du département puisque la moitié des départs du Territoire de Belfort a pour origine la ville de Belfort.

II - 1.2.3 Belfort et les mouvements résidentiels

Entre 2003 et 2008, 12 313 personnes âgées de 5 ans et plus se sont installées à Belfort, soit 26 % de la population en 2008. Parmi ces nouveaux habitants, 11 150 sont originaires de France métropolitaine. Dans le même temps, 14 710 personnes ont quitté Belfort.

Les départs et les arrivées entre 2003 et 2008 dans la ville de Belfort



Source : INSEE ; recensement complémentaire 2008

Il y a une logique de proximité dans les échanges résidentiels. Les relations les plus intenses sont celles que Belfort entretient avec le reste du département : plus de 8 000 échanges dans les deux sens. Suivent ensuite les relations avec les départements voisins, le Doubs (3 500 échanges), la Haute-Saône (près de 3 000 échanges), et le Haut-Rhin (1 200 échanges).

Les origines et les destinations des entrants et sortants de Belfort entre 2003 et 2008

	Arrivées	Départs	Solde
dans le Territoire de Belfort	3 168	5 085	-1 917
hors du Territoire de Belfort	7 982	9 572	-1 590
Total	11 150	14 657	-3 507

Source : INSEE, recensement complémentaire 2008

Sur cette période, les échanges migratoires entre Belfort et le reste de la France métropolitaine sont déficitaires pour la ville de Belfort (- 3 507 personnes). Globalement, la ville de Belfort a un déficit avec tous les territoires, mais particulièrement :

- avec le reste du Territoire de Belfort (-1 917 personnes) ;
- et avec les territoires externes au département (-1 590 personnes).

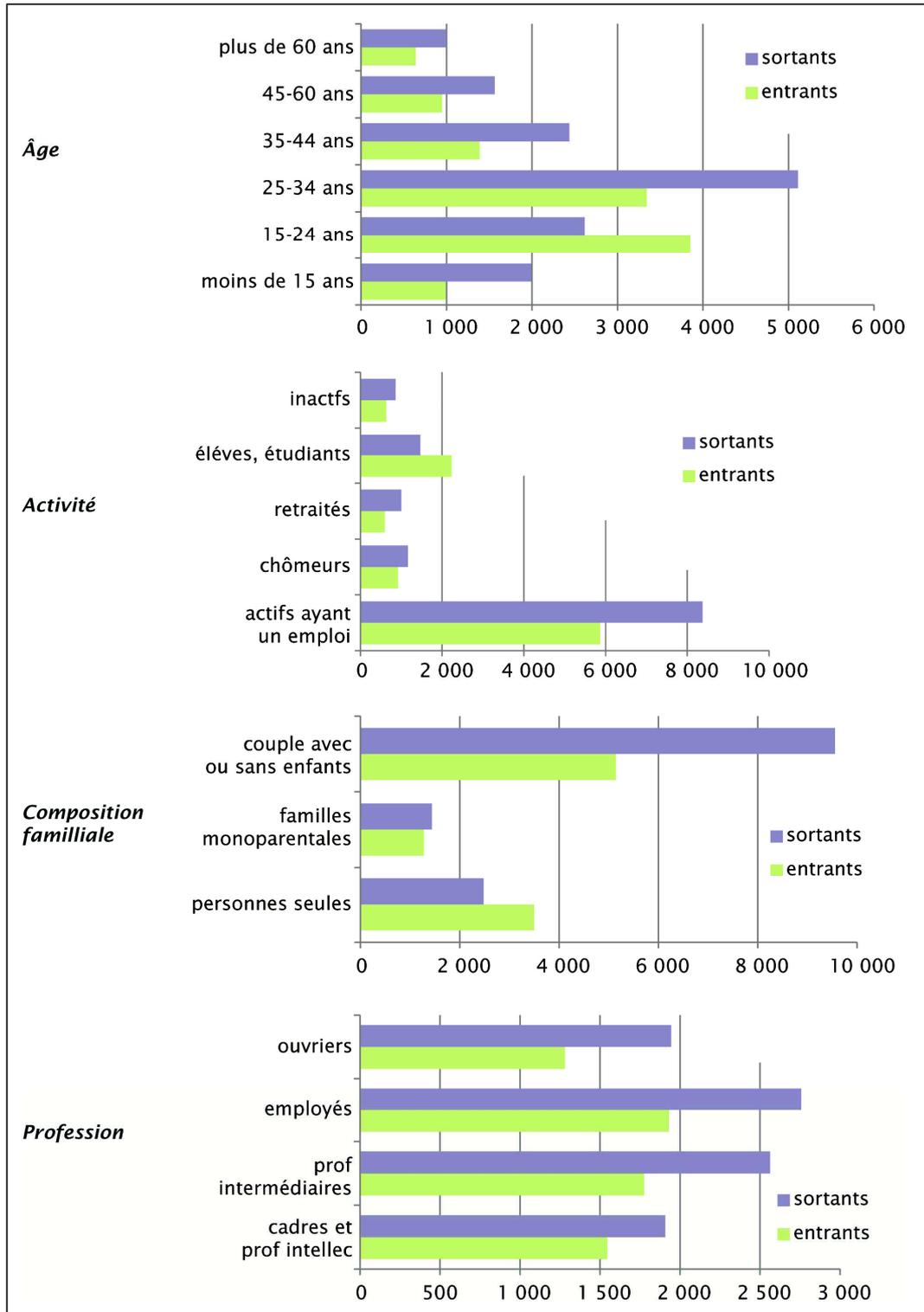
¹Extrait issu de l'Essentiel n° 136 « les disparités sociales, enjeu pour l'aménagement des territoires » co-réalisée par l'INSEE Franche-Comté, l'ADUPM et l'AUTB de décembre 2011

II - 1.2.4 Un solde négatif avec la plupart des catégories de population

Belfort perd des habitants dans quasiment toutes les catégories de population. Les pertes les plus importantes concernent les actifs ayant un emploi, et les familles composées d'un couple avec ou sans enfant, et surtout les familles avec deux enfants ou plus. Il y a également des pertes chez les retraités et les ouvriers.

Le solde migratoire est légèrement négatif, voire nul pour les étudiants, les cadres et les familles monoparentales. Belfort attire davantage de personnes vivant seules et des jeunes de 15 à 24 ans.

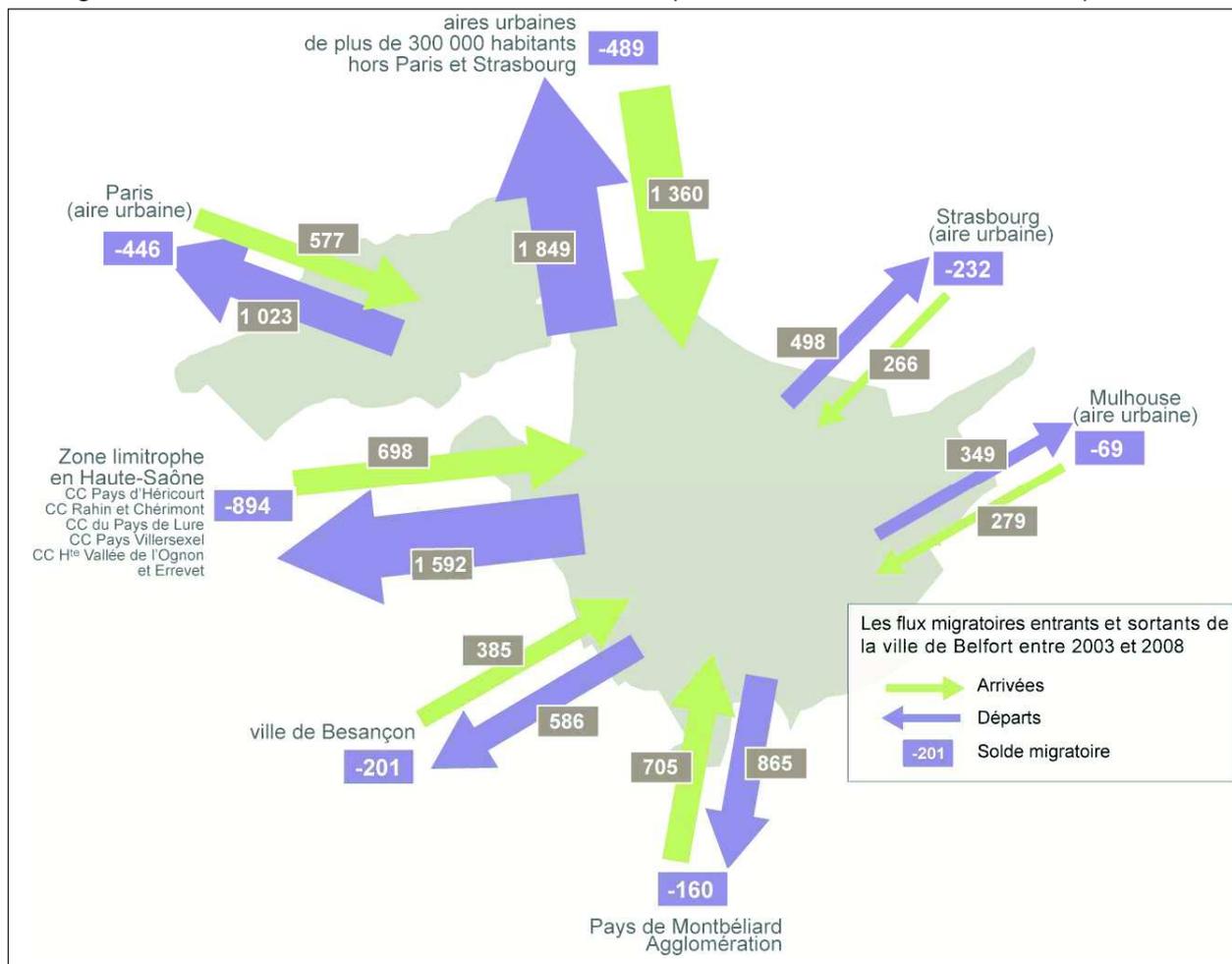
Le profil des entrants et sortants de la ville de Belfort entre 2003 et 2008



Source : INSEE, recensement complémentaire 2008

II - 1.2.5 Les principaux échanges externes au Territoire de Belfort

Les migrations résidentielles entre 2003 et 2008 entre Belfort et les territoires externes au département



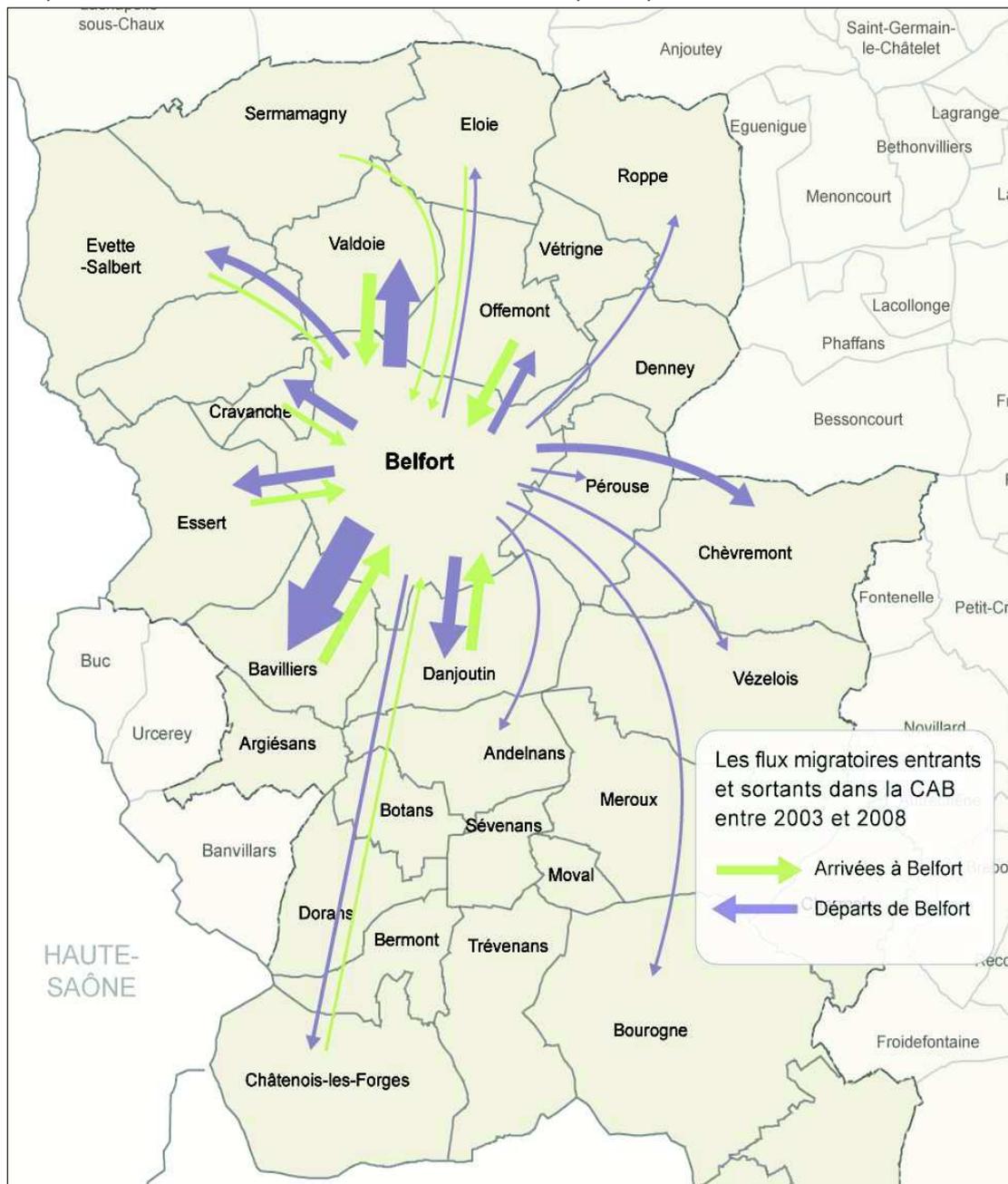
Source : INSEE, recensement complémentaire 2008

Les échanges entre Belfort et les territoires externes au département ont des formes différentes :

- Les migrations lointaines** liées à l'attractivité des grandes métropoles (Paris et les aires urbaines de plus de 300 000 habitants). Entre 2003 et 2008, Belfort a perdu 1 169 personnes (2 203 entrées pour 3 372 sorties). Les mouvements sont forts avec Paris (1 600 échanges), et les métropoles du Grand-Est (Strasbourg, Lyon, Nancy, Dijon, Metz). Ces métropoles sont attractives pour les jeunes (de 15 à 34 ans), les étudiants et les actifs ayant un emploi. Il y a également une surreprésentation de personnes qualifiées qui rejoignent ces métropoles.
 - Les migrations de proximité**, notamment dues à la poursuite de la périurbanisation en direction de la Haute-Saône. Entre 2003 et 2008, près de 1 600 personnes ont quitté Belfort pour s'installer dans les communes limitrophes situées en Haute-Saône. Ils sont seulement 700 à avoir fait le chemin inverse. Ces mouvements migratoires sont assimilés à la périurbanisation et à la volonté de s'éloigner des centres pour accéder à la propriété. La majorité de ces ménages sont des couples avec enfants et sont propriétaires en 2008 d'une maison dans cette périphérie haute-saônoise.
- Il y a aussi des échanges forts entre Belfort et le Pays de Montbéliard (près de 1 600 échanges entre 2003 et 2008), mais déficitaires pour Belfort (-160).
- Et enfin des échanges importants entre Belfort et Besançon (près de 1 000 échanges entre 2003 et 2008), mais déficitaires pour Belfort (-201). Cet attrait est dû à l'offre d'enseignement de la capitale régionale puisque l'essentiel des départs concernent des jeunes étudiants

II - 1.2.6 Les relations résidentielles locales : la ville-centre génératrice de mobilité

Les flux résidentiels entre 2003 et 2008 dans la CAB (flux supérieur à 70)



Source : INSEE, recensement complémentaire 2008

Le déficit migratoire de la ville de Belfort est plus important (-1 917) avec le reste du Territoire de Belfort qu'avec les territoires externes au département (-1 590).

Les mouvements les plus intenses s'effectuent entre Belfort et la première couronne. Entre 2003 et 2008, 2 392 personnes originaires de Belfort se sont installées en première couronne dont plus de la moitié à Bavilliers (808) et Valdoie (548). Ils sont 1 358 à avoir fait le chemin inverse. Le déficit migratoire est donc de 1 000 personnes pour la ville de Belfort. Il y a également plus d'un millier de personnes qui ont quitté Belfort pour la seconde couronne de la CAB, mais le déficit migratoire est deux fois moins important (-500 personnes) que celui observé avec la première couronne. La ville de Belfort perd des habitants avec les autres intercommunalités du département (-411), notamment avec la CC de la Haute-Savoireuse (-258). Les échanges sont équilibrés avec la CC du Sud Territoire et la CC du Pays Sous-Vosgien.

Les origines et les destinations des entrants et sortants de Belfort entre 2003 et 2008

	Arrivées	Départs	Solde
Tere couronne	1 358	2 392	-1 034
2eme couronne	888	1 359	-471
CC de la Haute-Savoireuse	242	500	-258
CC du Pays Sous-Vosgien	139	129	+10
CC du Tilleul	114	171	-57
CC du Bassin de la Bourbeuse	109	197	-88
CC du Sud Territoire	304	305	-1
dans le Territoire de Belfort	3 168	5 085	-1 917

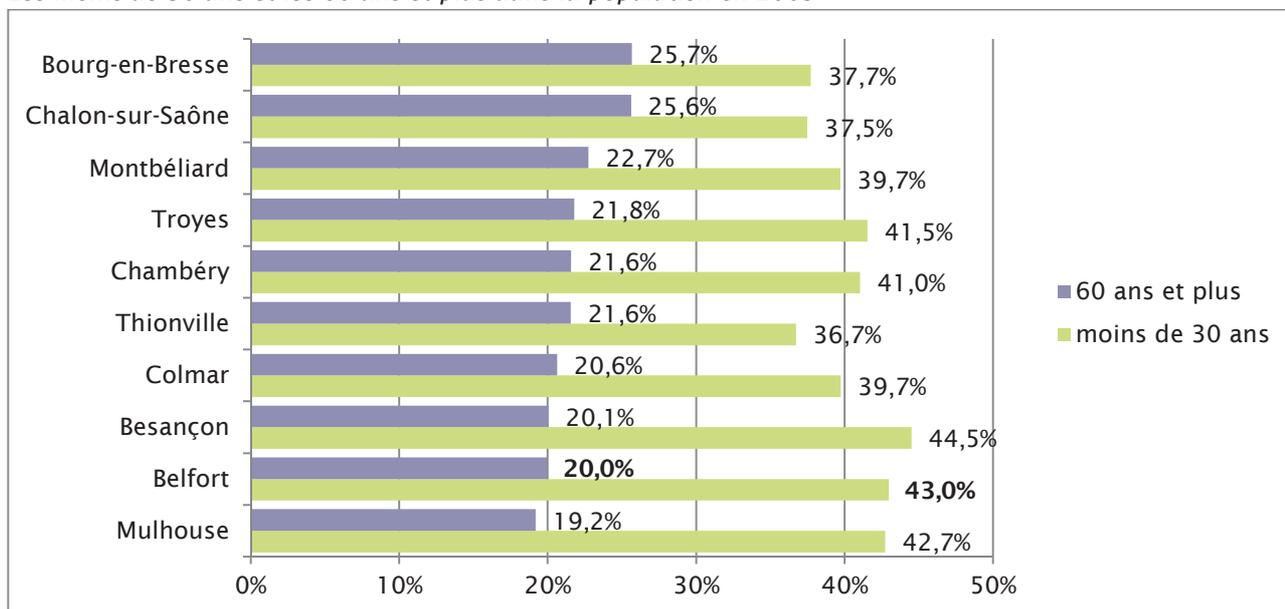
Source : INSEE, recensement complémentaire 2008

L'excédent de départs de Belfort vers le reste du département est dû aux familles composées d'un couple, et surtout celles ayant des enfants. En revanche, la ville de Belfort accueille davantage de petits ménages (familles monoparentales et personnes vivants seules). 7 ménages sur 10 s'installent dans un logement locatif. En termes de classe d'âges, seule la tranche d'âge 15-24 ans profite à la ville de Belfort. Pour les classes d'âges 25-34 ans et 35-44 ans, il y a deux fois plus de départs vers le périurbain que d'arrivées à Belfort. Les plus « riches » ayant une liberté de choix résidentiel plus importante, privilégient l'accession à la propriété individuelle dans les communes périurbaines de la CAB. 44 % des ménages qui ont quitté Belfort pour une autre commune du département sont propriétaires d'une maison en 2008.

II - 1.3 Une structure de population typiquement urbaine

II - 1.3.1 Une population jeune mais qui tend à vieillir

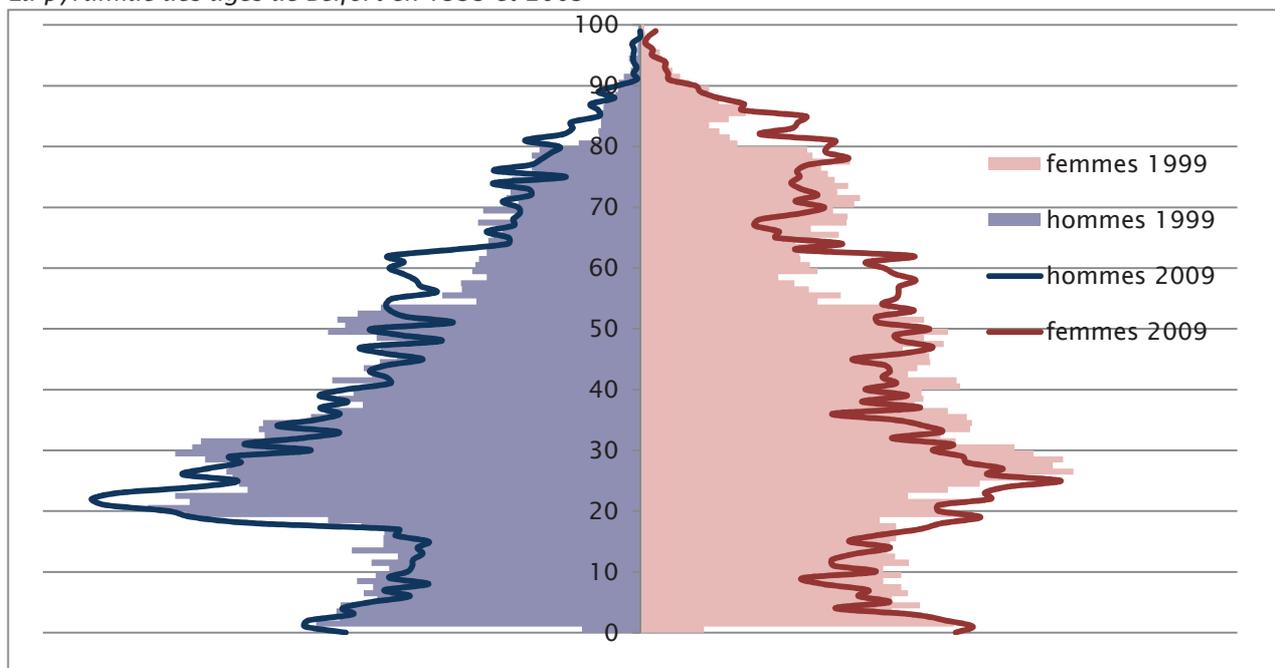
Les moins de 30 ans et les 60 ans et plus dans la population en 2009



Source : INSEE, RP 2009

La population est globalement plus jeune à Belfort : en 2009, 43 % de la population a moins de 30 ans contre 38 % dans le département. Dans les agglomérations de taille comparable, excepté Besançon, ville étudiante, les taux sont inférieurs. Ce chiffre élevé semble provenir de l'attractivité de Belfort pour les étudiants, mais aussi pour les jeunes actifs et notamment les jeunes militaires.

La pyramide des âges de Belfort en 1999 et 2009



Source : INSEE, RP 2009

Le vieillissement de la population affecte tous les territoires. La population âgée de Belfort augmente plus vite que l'ensemble de la population. Entre 1999 et 2009, le nombre de Belfortains âgés de 60 ans et plus a augmenté de 10,9 % tandis que la population totale s'est maintenue (-0,6 %). Il y a 1 000 personnes supplémentaires de 60 ans et plus.

Le vieillissement de la population est moins intense à Belfort que dans le reste du département, mais aussi dans de nombreuses autres villes du panel (voir tableau page suivante) : +19% de personnes âgées de 60 ans et plus entre 1999 et 2009 à Besançon et Montbéliard, +16% dans le Territoire de Belfort contre +11% à Belfort.

L'évolution des 60 ans et plus dans la population entre 1999 et 2009

	Nombre de personnes de 60 ans et plus en 2009	Nombre de personnes de 60 ans et plus supplémentaires par rapport à 1999	
Bourg-en-Bresse	10 166	1 652	+19%
Besançon	23 544	3 778	+19%
Montbéliard	5 931	931	+19%
Thionville	8 958	1 234	+16%
Belfort	10 019	985	+11%
Colmar	13 868	1 321	+11%
Troyes	13 334	1 204	+10%
Mulhouse	21 336	1 776	+9%
Chalon-sur-Saône	11 657	952	+9%
Chambéry	12 180	829	+7%
CAB	20 028	2 846	+17%
Territoire de Belfort	30 359	4 258	+16%

Source : INSEE, RP 2009

Le vieillissement de la population va se poursuivre. Selon l'INSEE, dans le département, les 65 ans et plus représenteraient en 2040, 25 % de la population (16 % en 2009) et le nombre d'octogénaires doublerait.

II - 1.3.2 Une population plus jeune dans les quartiers ZUS

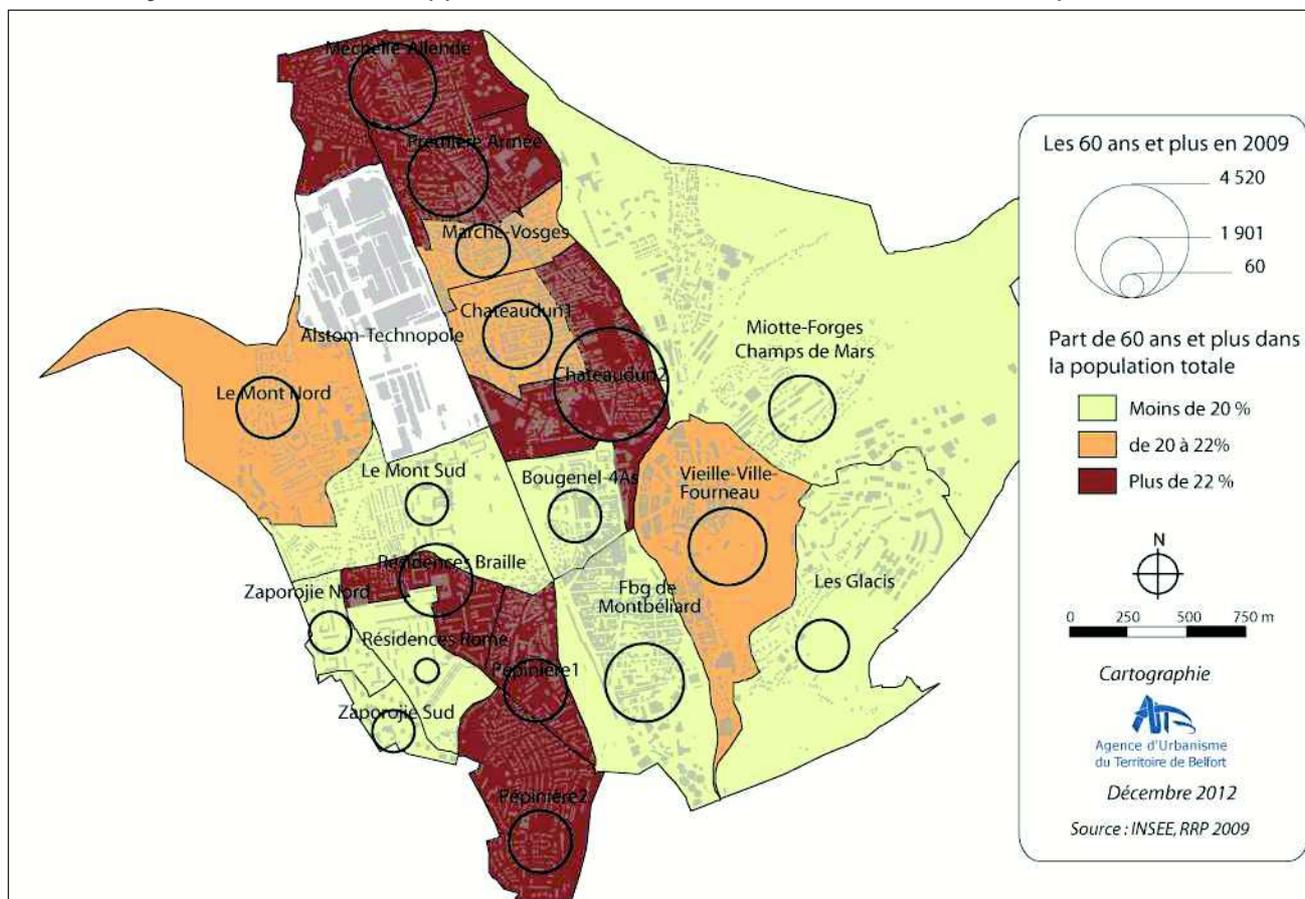
L'indice de jeunesse en 2009 (Rapport entre les moins de 30 ans et les 60 ans et plus)

	Indice de jeunesse	IRIS
Quartiers «âgés»	Inférieur à 2	Pépinière 2 Pépinière 1, Méchelle-Allende, Première armée, Chateaudun 2, Vieille Ville-Fourneau, Résidences Braille
Quartiers intermédiaires	de 2 à 2,3	Le Mont Nord, Marche-Vosges, Chateaudun 1, Forges-Miotte
Quartiers «jeunes»	Supérieur à 2,3	Zaporojie Nord et Sud, Le Mont Sud, Résidences Rome, Faubourg de Montbéliard, Bougenel-4As, Glacis du Château

Source : INSEE, RP 2009

Dans Belfort, les quartiers «jeunes» (indice de jeunesse supérieur à 2,3) correspondent aux quartiers ZUS et Centre-Ville (Faubourg de Montbéliard, Bougenel-4As). Les quartiers considérés âgés (indice de jeunesse inférieur à 2) sont les quartiers populaires (Belfort Nord, et Pépinière) et le quartier Vieille-ville-Fourneau dans lesquelles le nombre de retraités est élevé.

L'indice de jeunesse en 2009 (Rapport entre les moins de 30 ans et les 60 ans et plus)

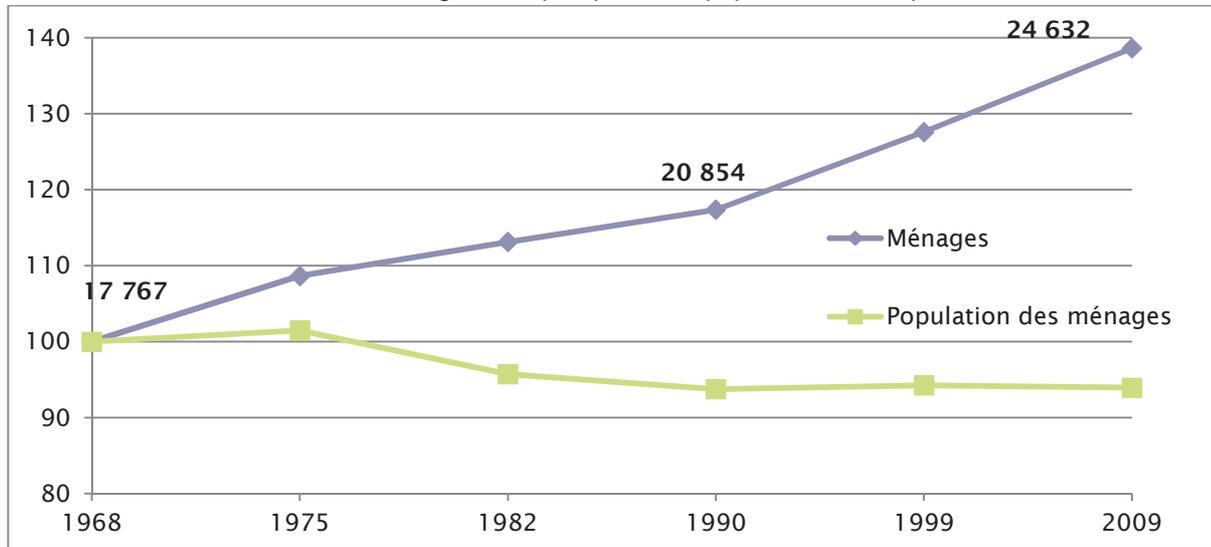


II - 2 - LES CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES

II - 2.1 Plus de ménages, mais de taille plus petite

II - 2.1.1 Une évolution plus rapide que celle de la population

L'accroissement du nombre de ménages à Belfort pour une population identique

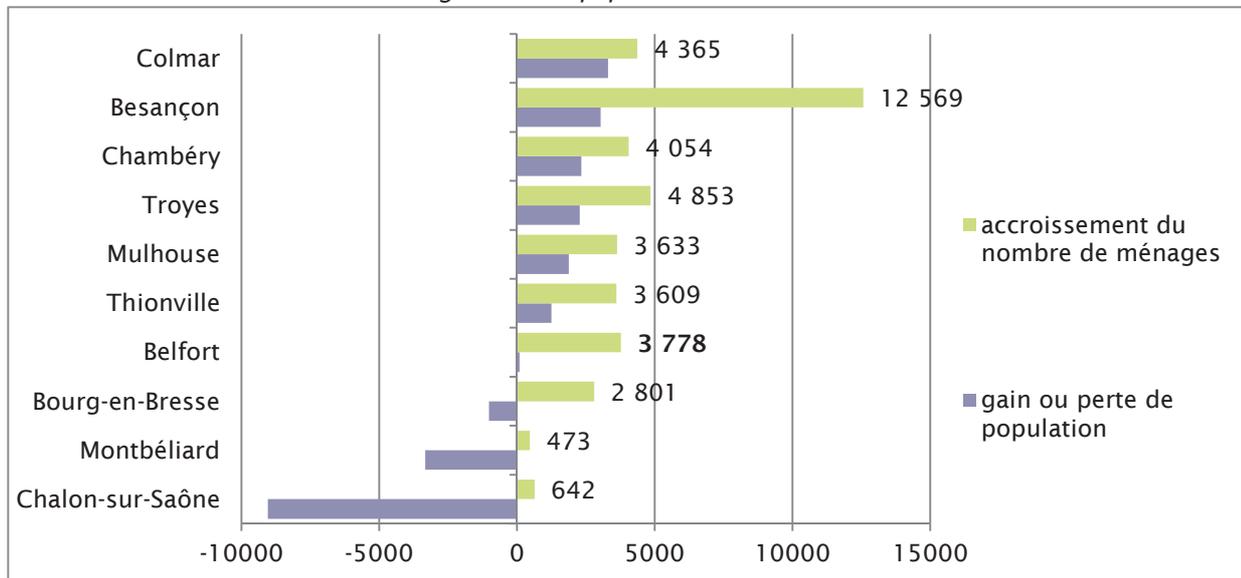


Source : INSEE, RP 2009

En 2009, la ville de Belfort totalise 24 632 ménages, en progression de 18 % depuis 1990. Les ménages augmentent plus rapidement que la population : Belfort compte près de 4 000 ménages supplémentaires en 19 ans pour une population identique.

Le phénomène est similaire pour les villes du panel. A l'inverse, dans le périurbain, l'accroissement du nombre de ménages a une incidence directe sur la croissance de la population.

L'accroissement du nombre de ménages et de la population entre 1990 et 2009

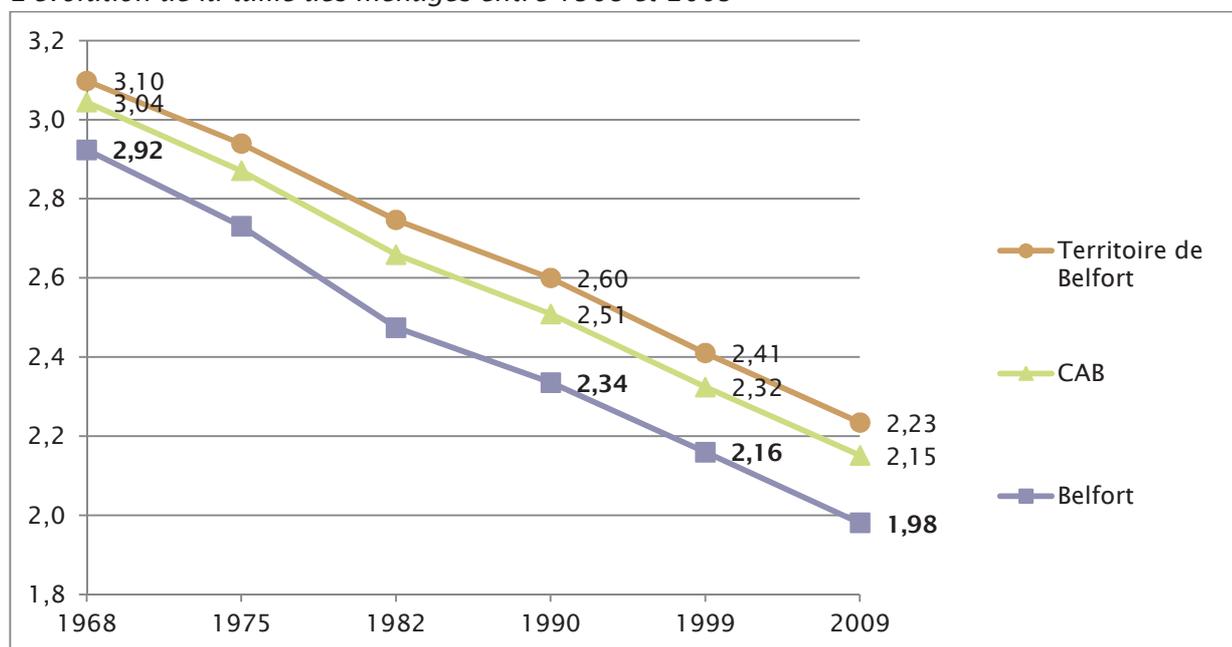


Source : INSEE, RP 2009

II - 2.1.2 Des ménages plus petits

La taille moyenne des ménages baisse depuis 1968 sous l'effet notamment du vieillissement de la population, et de la modification des modes de cohabitation (séparations de couples, célibat,...). En 40 ans, on compte en moyenne une personne de moins par ménage.

L'évolution de la taille des ménages entre 1968 et 2009



Source : INSEE, RP 2009

A Belfort, la taille moyenne des ménages est en 2009 inférieure à 2 personnes par ménage (1,98). Comme toutes les villes, Belfort présente une taille des ménages plus petite que l'agglomération (2,15) ou le département (2,23), en raison de la présence plus importante de personnes vivant seules.

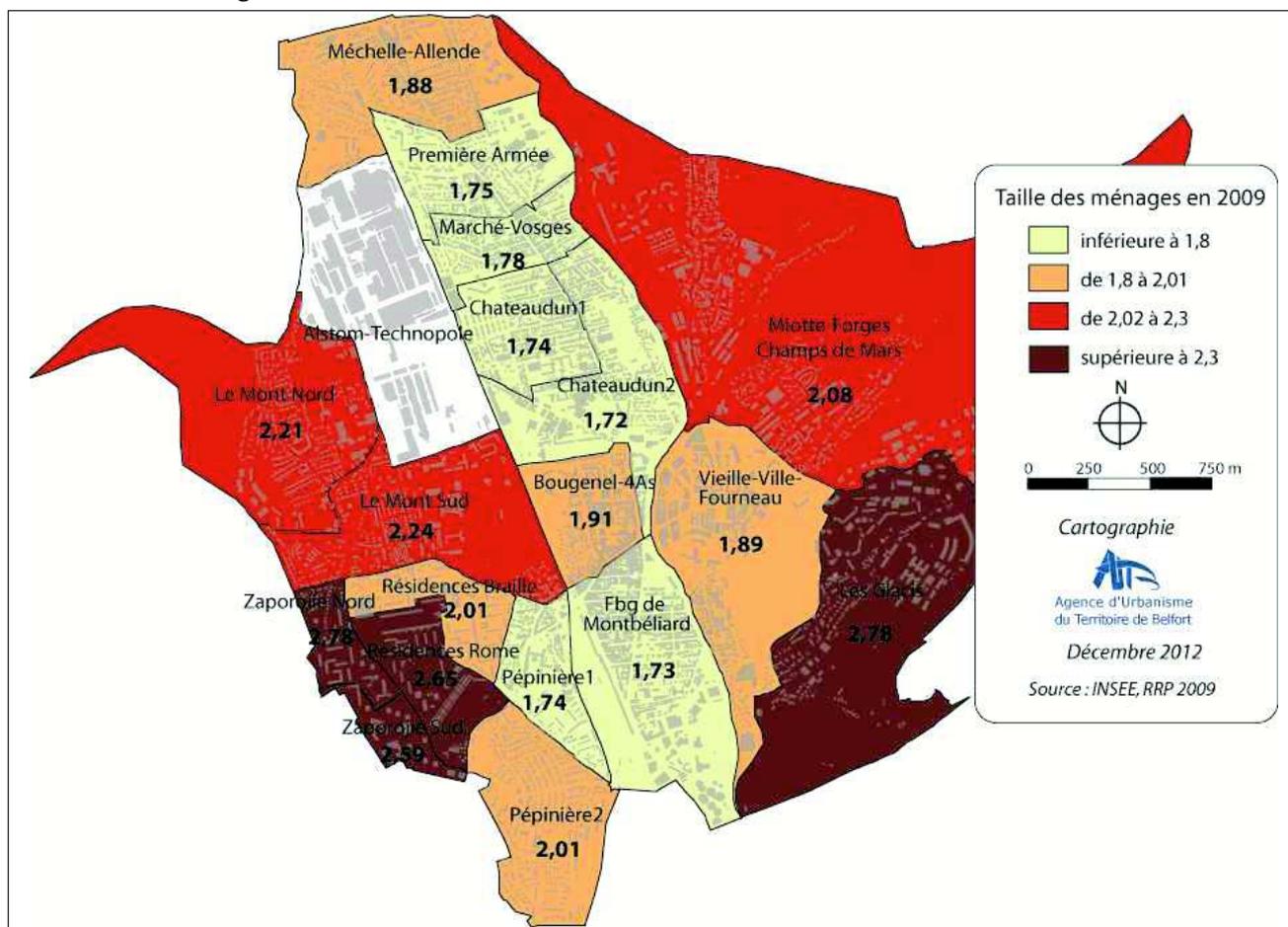
La taille des ménages des villes du panel en 2009

	2009
Besançon	1,85
Chalon-sur-Saône	1,89
Troyes	1,94
Bourg-en-Bresse	1,95
Belfort	1,98
Chambéry	2,06
Thionville	2,07
Montbéliard	2,10
Colmar	2,14
Mulhouse	2,22

Source : INSEE, RP 2009

II - 2.1.3 Des ménages de grande taille dans les quartiers ZUS et des ménages de petite taille dans les quartiers centraux

La taille des ménages en 2009

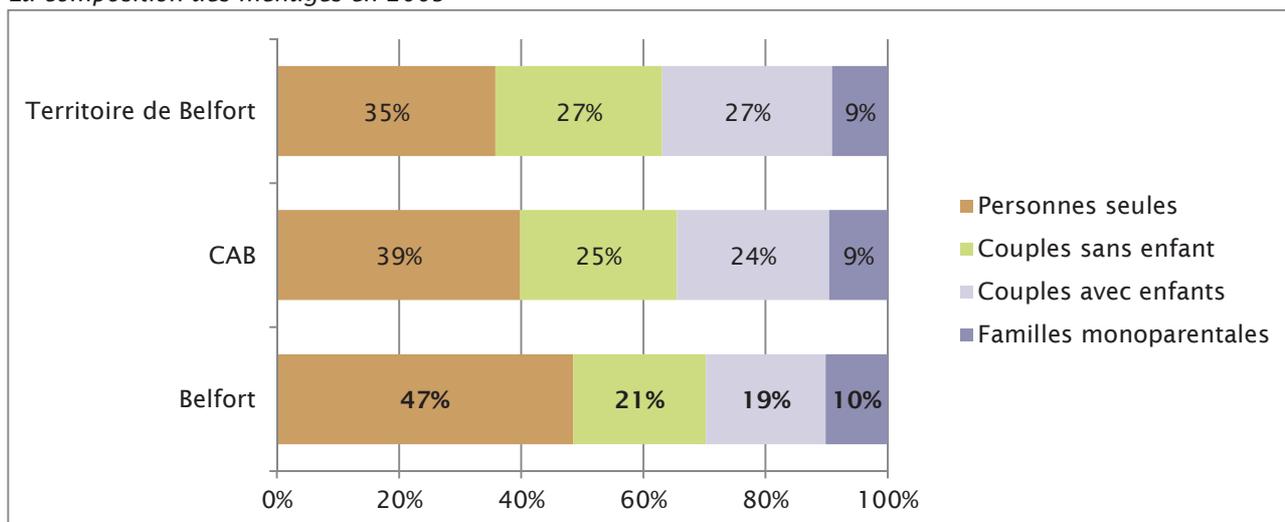


Dans Belfort, la taille des ménages varie fortement de 1,72 pour le Faubourg de Montbéliard à 2,78 pour les Glacis et Zaporojie Nord.

II - 2.2 Une évolution de la composition des ménages

II - 2.2.1 Une grande proportion de petits ménages

La composition des ménages en 2009

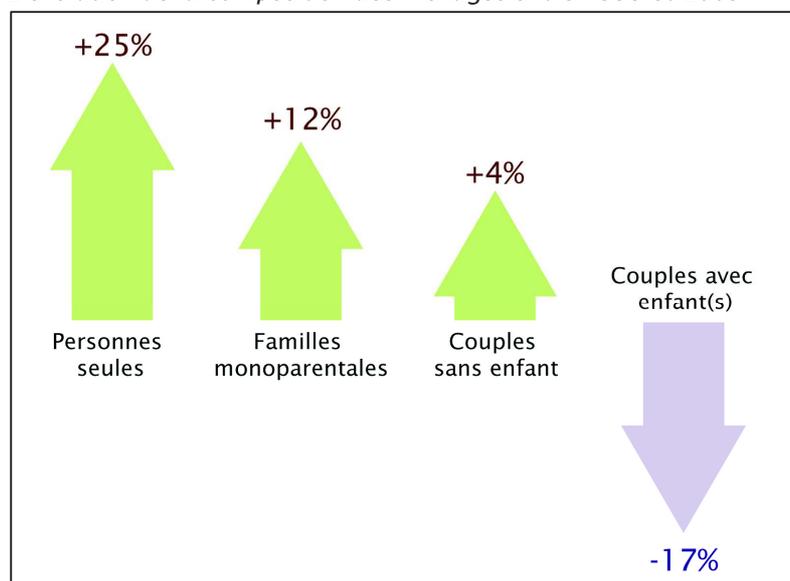


Source : INSEE, RP 2009

Les ménages d'une seule personne ont fortement augmenté à Belfort (+25 % entre 1999 et 2009) et représentent un ménage sur deux en 2009 (47 %). Cette proportion est plus élevée à Belfort qu'ailleurs (39 % dans la CAB et 35 % dans le Territoire de Belfort). Les familles monoparentales ont également progressé (+12 %) durant la période au détriment des familles composées d'un couple avec enfant (-17 %).

3 personnes vivant seules sur 10 ont 65 ans et plus. Le vieillissement de la population accroît le nombre de ménages de petite taille, surtout à Belfort puisque 60 % des personnes âgées de 80 ans ou plus vivent seules.

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

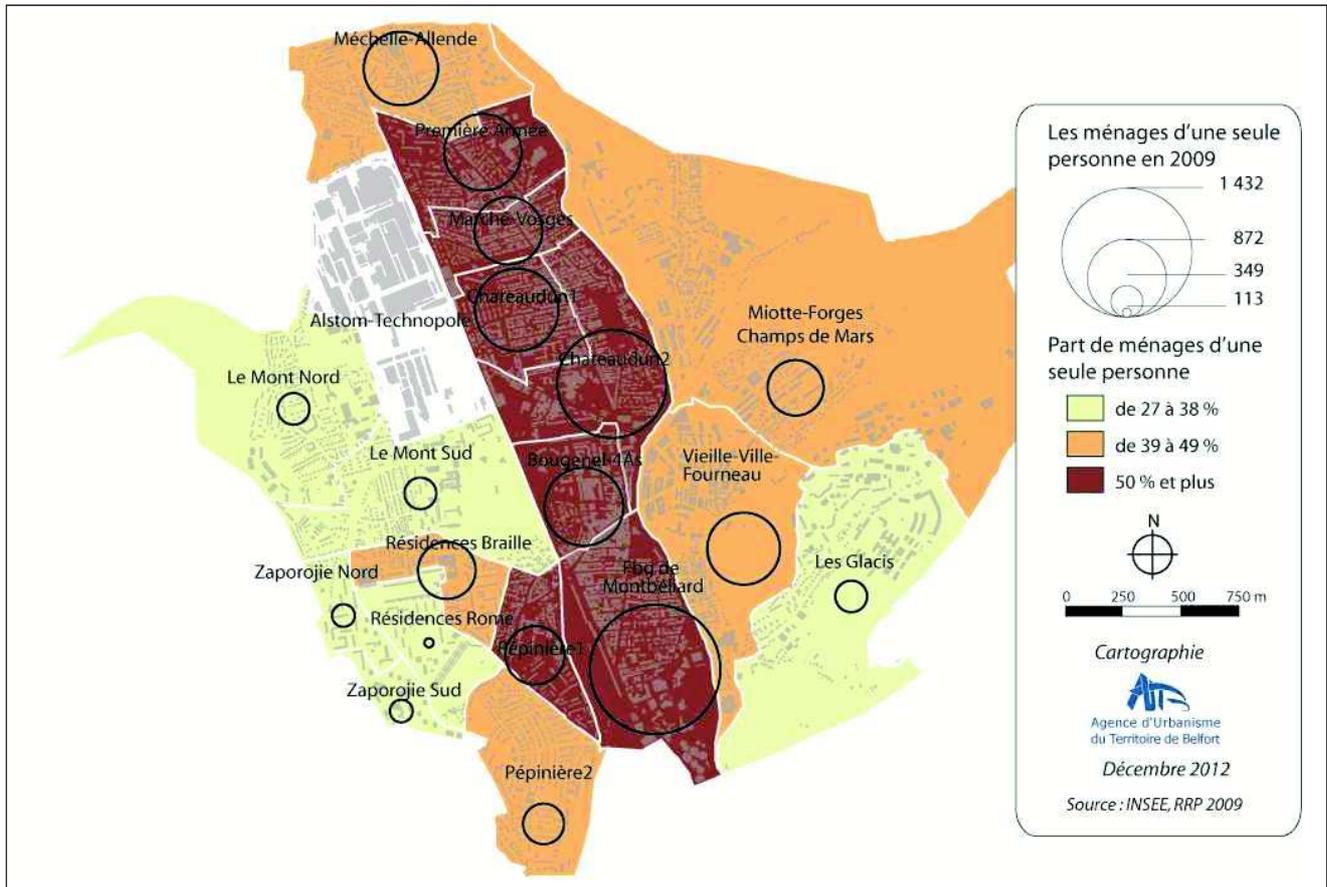


Source : INSEE, RP 2009

II - 2.2.2 Des disparités importantes dans Belfort

Les personnes vivant seules se concentrent sur l'axe Nord-Sud de la ville de Belfort, et représentent plus de 50 % des ménages dans les quartiers de cet axe. A l'inverse, les quartiers ZUS n'accueillent que 10 % des ménages d'une seule personne. Ces quartiers d'habitat social logent davantage les familles avec enfants.

Les ménages d'une seule personne en 2009



II - 2.3 Les mutations sociales

II - 2.3.1 Plus de non diplômés et de diplômés de l'enseignement supérieur

En 2009, Belfort compte autant de non diplômés que de diplômés de l'enseignement supérieur. 22 % des Belfortains non scolarisés de 15 ans ou plus ne possèdent aucun diplôme. Ils sont moins nombreux dans la CAB et dans le Territoire de Belfort (19 %). Les diplômés de l'enseignement supérieur sont légèrement plus nombreux à Belfort (26 %). Comme Montbéliard (25 %), la ville de Belfort occupe une position médiane entre Besançon (32 %) et Mulhouse (20 %).

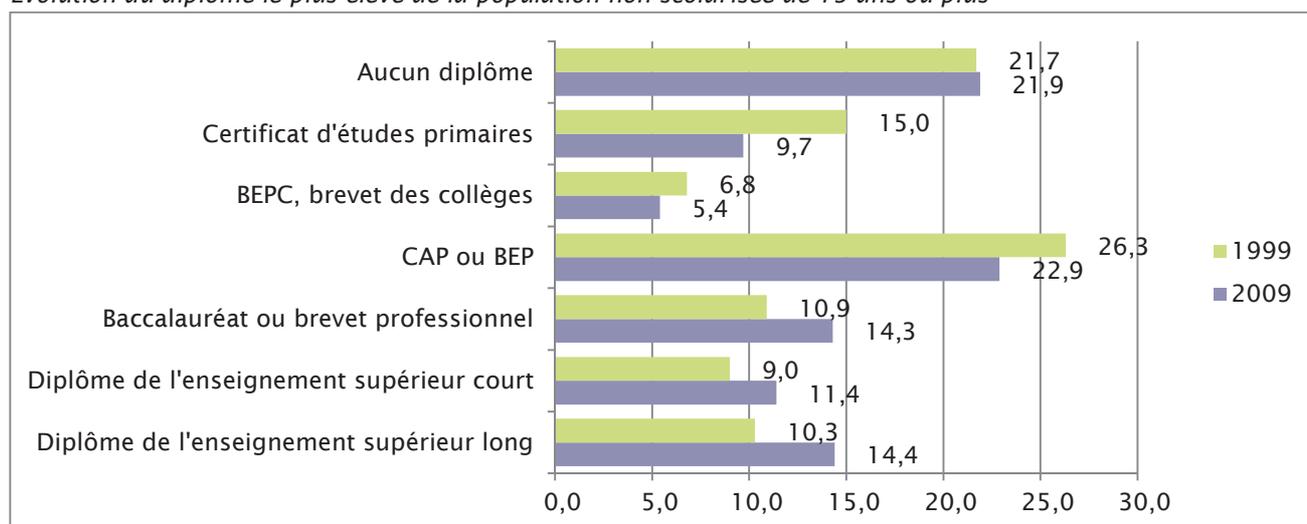
Les non diplômés et diplômés de l'enseignement supérieur parmi la population non scolarisée de 15 ans ou plus en 2009

	non diplômés	diplômés du supérieur
Besançon	17%	32%
Thionville	18%	29%
Chambéry	19%	29%
Bourg-en-Bresse	20%	23%
Chalon-sur-Saône	22%	20%
Belfort	22%	26%
Colmar	22%	24%
Troyes	23%	21%
Montbéliard	23%	25%
Mulhouse	33%	20%
CAB	19%	25%
Territoire de Belfort	19%	23%

Source : INSEE, RP 2009

Globalement, le niveau de formation s'est accru depuis 1999. En 10 ans, il y a davantage de personnes diplômées de l'enseignement supérieur, et moins de personnes ayant des diplômes inférieurs au baccalauréat (BEPC, brevet des collèges, CAP ou BEP). Cependant, les personnes sans aucun diplôme sont autant en 2009 qu'en 1999 (22 %).

Evolution du diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



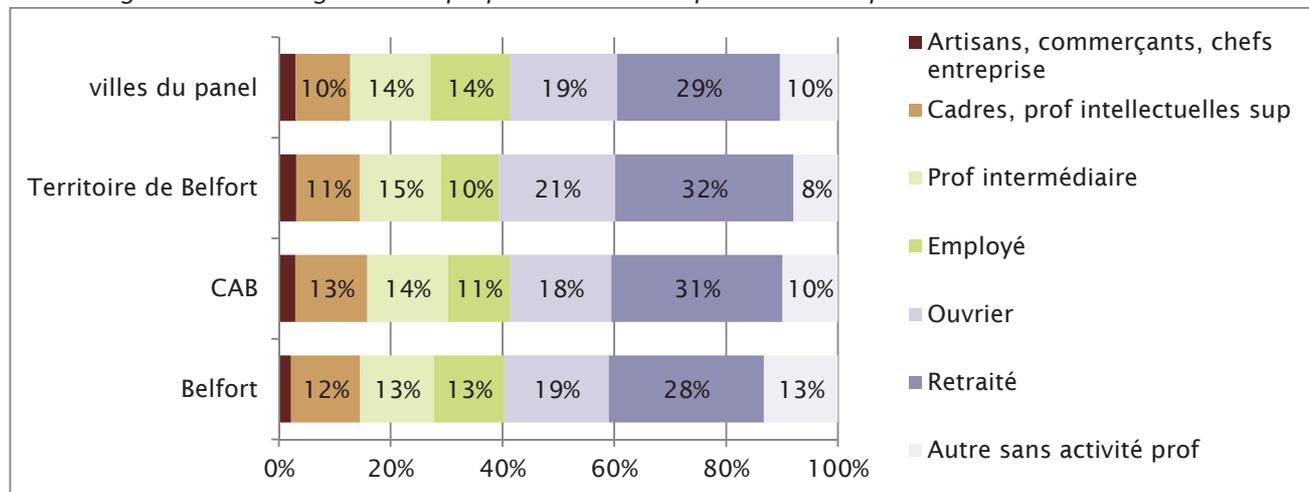
Source : INSEE, RP 2009

A l'intérieur de la ville de Belfort, les disparités entre quartiers sont plus fortes. La part de non diplômés varie de 8 à 49 %. Elle dépasse 40 % dans les quartiers ZUS (Résidences la Douce et Les Glacis). Les variations sont également fortes pour les diplômés de l'enseignement supérieur : de 10 à 45 % entre les quartiers ZUS et le Centre-Ville (la Vieille-Ville-Fourneau et Faubourg de Montbéliard).

II - 2.3.2 L'activité des ménages résidant à Belfort

Parmi les 25 000 ménages résidant à Belfort, 59% sont actifs (personnes ayant un emploi et chômeurs) et 41 % sont inactifs (retraités, étudiants ou autres inactifs). Cette distinction est identique dans la CAB, le Territoire de Belfort et les villes voisines (Montbéliard, Besançon, Colmar et Mulhouse).

Les ménages selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence en 2009



Source : INSEE, RP 2009

La ville de Belfort se distingue par une présence plus forte de cadres (12 %), un taux identique à Besançon, et supérieur à la plupart des autres villes du panel. Pour les autres catégories socio-professionnelles, Belfort est dans la moyenne.

Les ménages selon la catégorie socio-professionnelle de la personne de référence en 2009 à Belfort

	Cadres, prof intellectuelles sup	Prof intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres ménages sans activité prof.
Belfort	12%	13%	13%	19%	28%	13%
minimum	Zaporojie Nord et Sud, Résidence Braille	Zaporojie Nord et Sud, Les Glacis	Zaporojie Nord, Pépinière 2, Fbg de Montbéliard	Vieille-Ville-Fourneau, Bougenel-4As	Fbg de Montbéliard, Bougenel-4As	Résidences Rome, Vieille-Ville-Fourneau, Forges-Miotte
	de 1 et 3%	de 4 à 7%	9%	de 9 à 11%	de 17 à 19%	de 6 à 8%
maximum	Vieille-Ville-Fourneau, Fbg de Montbéliard	Le Mont Sud, Fbg de Montbéliard	Bougenel-4As, Forges-Miotte	Zaporojie Nord et Sud, Résidence Romme	Pépinière 1 et 2, Résidences Braille	Bougenel-4As, Les Glacis
	de 22 à 25%	19%	18%	de 30 à 33%	de 36 à 37%	de 22 à 24%

Source : INSEE, RP 2009

Dans Belfort, les écarts de catégories socio-professionnelles entre quartiers sont importants. L'écart le plus élevé concerne les cadres : de 1 % à Zaporojie Nord à 25 % au quartier Vieille-Ville-Fourneau. Tout comme les professions intermédiaires, les cadres résident plutôt au Centre-Ville. A l'inverse, ils sont peu nombreux dans les quartiers «d'habitat social». Ces quartiers accueillent davantage des ouvriers. Un tiers des ménages résidant à Zaporojie appartient à la catégorie socio-professionnelle des ouvriers. Le quartier populaire de la Pépinière accueille davantage des retraités (37 % des ménages) et le quartier Bougenel-4As des ménages sans activité professionnelle (étudiants).

II - 2.3.3 Des revenus fiscaux plus faibles à Belfort et des disparités au sein de la ville

Comparatif des revenus fiscaux mensuels par unité de consommation (UC) en 2010

	10% les plus pauvres 1 ^{er} décile (€)	Revenu médian (€)	10% les plus riches 9 ^{ème} décile (€)	Rapport interdécile
Mulhouse	197	1 102	2 678	13,6
Troyes	197	1 270	2 643	13,4
Montbéliard	237	1 273	2 767	11,7
Belfort	275	1 300	2 828	10,3
Chalon-sur-Saône	322	1 328	2 716	8,4
Bourg-en-Bresse	457	1 424	2 856	6,3
Besançon	340	1 440	3 026	8,9
Colmar	451	1 448	3 028	6,7
Chambéry	478	1 491	2 982	6,2
CAB	460	1 522	3 014	6,6
Territoire de Belfort	548	1 567	2 967	5,4
Thionville	505	1 611	3 572	7,1

Source : INSEE-DGI 2010

En 2010, le revenu médian mensuel par UC de Belfort s'élève à 1 300 euros. Ce montant est inférieur à la moyenne départementale, mais aussi à de nombreuses villes du panel. La situation est plus défavorable à Montbéliard et surtout à Mulhouse. Les 10 % les plus pauvres disposent de moins de 275 euros par mois contre 2 828 euros pour les 10 % les plus riches.

Revenus fiscaux mensuels par unité de consommation en 2009 par IRIS

IRIS	Revenu mensuel par unité de consommation								
	1 ^{er} décile (€)	2 ^{ème} décile (€)	3 ^{ème} décile (€)	4 ^{ème} décile (€)	Médiane (€)	6 ^{ème} décile (€)	7 ^{ème} décile (€)	8 ^{ème} décile (€)	9 ^{ème} décile (€)
Résidences Zaporojie Sud	0	161	316	443	609	730	940	1 159	1 519
Glacis du Château	12	264	427	545	660	801	980	1 224	1 704
Résidences Zaporojie Nord	35	323	489	602	700	842	1 033	1 227	1 581
Résidences Rome	231	463	628	741	850	1 025	1 205	1 492	1 835
Résidences Braille	77	427	589	744	939	1 115	1 331	1 605	2 020
Pépinière 1	359	663	868	1 048	1 218	1 416	1 666	1 967	2 485
Pépinière 2	291	620	874	1 066	1 289	1 504	1 694	1 931	2 380
Le Mont Nord	371	676	869	1 077	1 292	1 475	1 692	1 972	2 406
Méchelle-Allende	258	649	898	1 093	1 299	1 526	1 738	2 037	2 498
Première Armée	356	666	887	1 112	1 305	1 502	1 724	2 061	2 576
Bougenel-Quatre As	349	597	862	1 100	1 336	1 613	1 911	2 263	2 935
Marche-Vosges	445	730	1 013	1 200	1 432	1 620	1 877	2 137	2 705
Chateaudun 1	424	828	1 057	1 254	1 447	1 667	1 899	2 251	2 818
Le Mont Sud	545	919	1 160	1 364	1 525	1 767	2 059	2 437	3 032
Forges-Miotte-Champ de Mars	477	854	1 121	1 354	1 567	1 783	2 087	2 526	3 114
Chateaudun 2	546	935	1 191	1 408	1 618	1 882	2 168	2 631	3 411
Faubourg de Montbéliard	466	822	1 161	1 431	1 698	1 994	2 334	2 767	3 564
Vieille Ville-Fourneau	693	1 050	1 317	1 547	1 813	2 089	2 435	2 974	3 803

Source : INSEE-DGI 2009

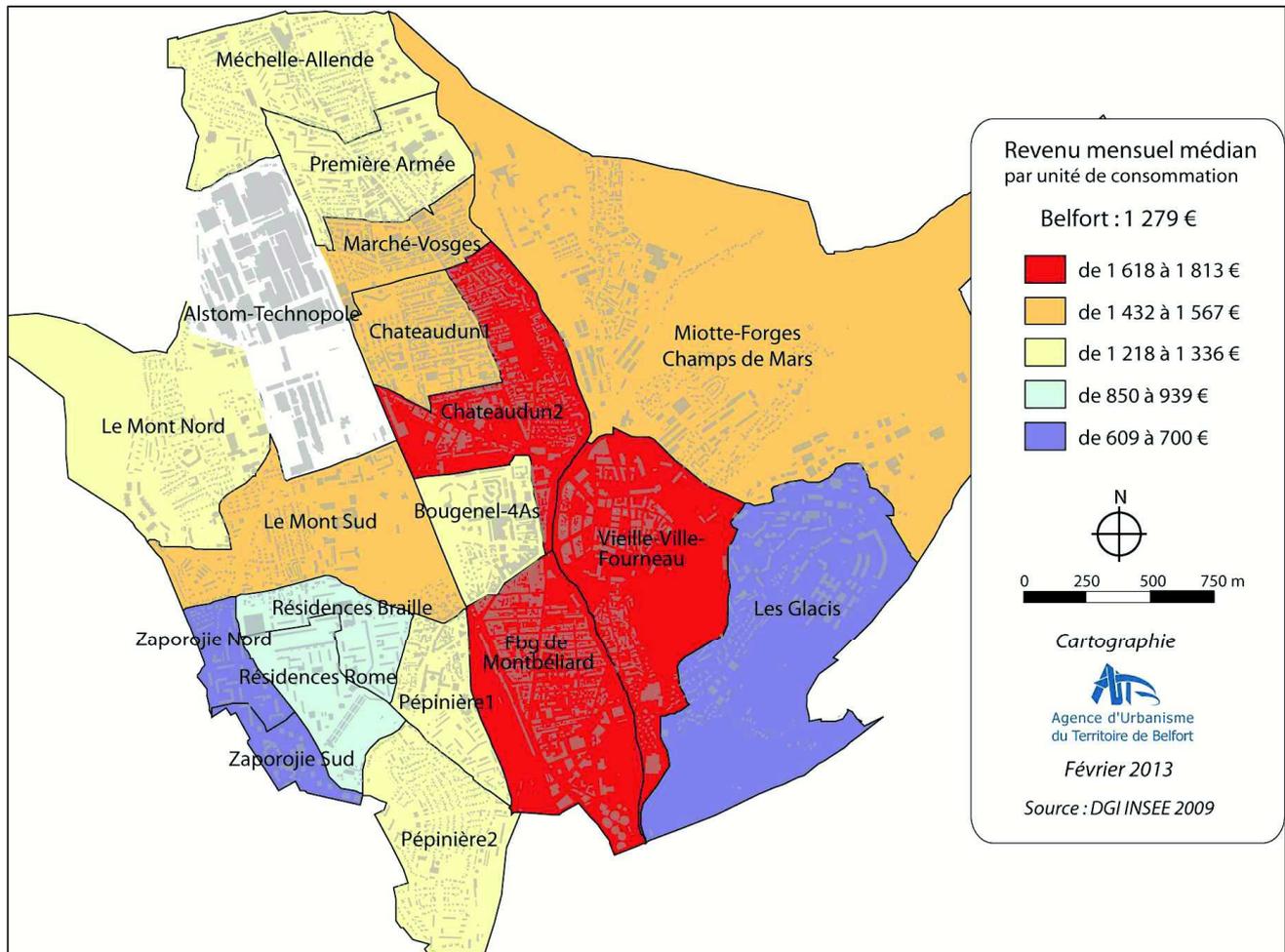
Montants de référence	2009
RSA personne seule	455
seuil de pauvreté INSEE (à 50%)	795
seuil de pauvreté INSEE (à 60%)	954

Le revenu fiscal déclaré est la somme des ressources déclarées par les contribuables avant abattement (les revenus salariaux, les revenus des professions non salariées, les retraites et pensions, les autres revenus,...)

Le revenu fiscal par unité de consommation (UC) présente l'avantage de relativiser le niveau de revenu par rapport à la composition du ménage fiscal. Les coefficients de pondération utilisés par l'INSEE sont les suivants : 1 unité de consommation pour le premier adulte, 0,5 par adulte ou adulte de 14 ans ou plus, 0,3 par enfant âgé de moins de 14 ans. La moitié des ménages dispose d'un revenu inférieur au **revenu médian**, l'autre moitié d'un revenu supérieur. Le niveau de ressources du 1^{er} décile de revenus (les 10% les plus pauvres) est directement lié à celui du nombre de bénéficiaires de minima sociaux, alors que le niveau du 9^{ème} décile (mes 10% les plus riches) est directement lié au potentiel fiscal de la commune (donc au niveau de sa richesse patrimoniale).

En 2010, les quartiers Résidence la Douce, Résidences Bellevue et Glacis du Château présentent une situation particulièrement défavorable : plus 50 % de la population dispose de ressources mensuelles inférieures à 954 €, niveau correspond au seuil de pauvreté INSEE (60 % du revenu médian métropolitain). Les disparités sont importantes à Belfort puisque dans les quartiers centraux, seulement 10 % de la population est en-dessous de ce seuil. Le revenu mensuel médian varie de 609 € à Zaporojie Sud à 1 813 € à Vieille Ville-Fourneau. Ces écarts entre IRIS (3 à Belfort) sont plus importants à Montbéliard (3,5), Besançon (4) et Mulhouse (4,5).

Revenu fiscal mensuel par unité de consommation en 2009 par IRIS



Comparatif du revenu fiscal mensuel par UC le plus faible et le plus élevé en 2009

	Belfort	Montbéliard	Besançon	Mulhouse
revenu le plus faible	Résidences Zaporojie Sud	Petite Hollande-Sud Ouest	Ile-de-France	Coteaux Nord Est
	609 €	500 €	529 €	648 €
revenu le plus élevé	Vieille Ville-Fourneau	Faubourg-Mont Bart	Mouillère	Rebberg Sud Est
	1 813 €	1 733 €	2 042 €	2 920 €
écart	3,0	3,5	3,9	4,5

Source : INSEE-DGI 2009

Dans les années 2000, les revenus des plus riches augmentent (+26% entre 2001 et 2010) tandis que ceux des plus pauvres baissent (-23% entre 2001 et 2010). On observe le même constat dans les villes de taille comparable à Belfort.

II - 2.3.4 Un accroissement de la précarité lié au contexte économique morose

Depuis octobre 2008, la crise a fortement impacté le marché du travail local. La zone d'emploi Belfort-Montbéliard-Héricourt est l'un des territoires les plus touchés par le chômage : 12 % au 3^{ème} trimestre 2012.

Au 31 décembre 2009, près de 3600 actifs sont considérés comme des « travailleurs pauvres » dans le département, soit 6,1% des actifs occupés. Belfort en concentre la moitié et la proportion est supérieure à la moyenne départementale (9%). Comme pour les autres indicateurs sociaux, le quartier des Résidences la Douce détient une part élevée : 24,6%. La Vieille Ville Fourneau possède la part la plus faible : 3,8%.

Les allocataires RSA en 2011

	Nombre d'allocataires percevant le Revenu de Solidarité Active	Ménages en 2009 (compl)	part parmi l'ensemble des ménages
Résidences Zaporojie Nord	207	805	25,7 %
Résidences Zaporojie Sud	177	762	23,2 %
Glacis du Château	242	1 136	21,3 %
Résidences Rome	90	425	21,2 %
Résidences Braille	274	1 374	19,9 %
Le Mont Nord	147	994	14,8 %
Méchelle-Allende	238	1 732	13,7 %
Première Armée	201	1 603	12,5 %
Pépinière 2	129	1 029	12,5 %
Pépinière 1	141	1 140	12,4 %
Marche-Vosges	137	1 334	10,3 %
Chateaudun 1	143	1 723	8,3 %
Forges-Miotte-Champ de Mars	115	1 467	7,8 %
Bougenel-Quatre As	125	1 676	7,5 %
Chateaudun 2	158	2 335	6,8 %
Faubourg de Montbéliard	159	2 523	6,3 %
Vieille Ville-Fourneau	81	1 634	5,0 %
Le Mont Sud	44	927	4,7 %
Belfort	2 808	24 619	11,4 %
Territoire de Belfort	4 872	62 256	7,8 %

Sources : CAF 2011, INSEE RP 2009

En 2011, le département compte 4 872 bénéficiaires du Revenu de Solidarité Active (RSA), soit 7,8 % des ménages. 58 % de ces bénéficiaires résident à Belfort, soit 11,4 % des ménages belfortains. Le nombre d'allocataires du RSA a augmenté depuis 2009 : de 2 627 à 2 808 allocataires RSA.

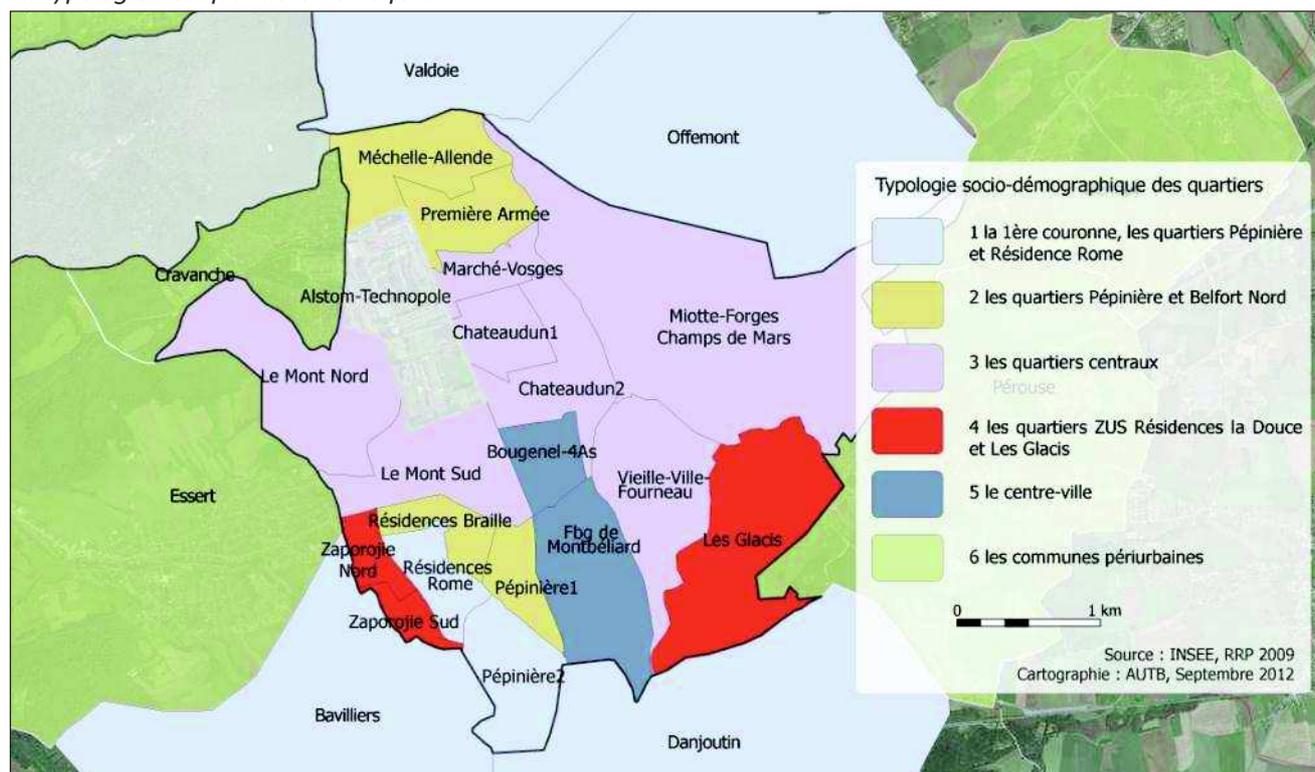
Cinq IRIS détiennent des taux égaux ou supérieurs à 20 % : Zaporojie Nord et Sud, Glacis du Château, Résidences Rome et Résidences Braille.

Les aides (RSA, CMU-C, aides aux personnes âgées, APL, ...) sont de plus en plus sollicitées par les ménages. Le Territoire de Belfort est régulièrement au-dessus des moyennes régionales et métropolitaines, démontrant la précarisation de la population du département.

Le Revenu de Solidarité Active (RSA) est attribué aux personnes âgées de 25 ans et plus ainsi qu'aux personnes de moins de 25 ans avec enfant(s) né(s) ou à naître ou ayant travaillé deux ans à temps plein durant les trois dernières années. Le RSA socle seul est destiné aux ménages sans revenus d'activité, le RSA socle et activité, aux ménages dont les revenus d'activité sont inférieurs à un montant forfaitaire et le RSA activité seul, aux ménages disposant de faibles revenus d'activité, supérieurs au montant forfaitaire.

II – 2.4. Les disparités socio-démographiques entre les quartiers : typologie des quartiers (au sens INSEE) de Belfort et ses communes limitrophes

La typologie des quartiers de Belfort



Les résultats de la typologie permettent d'identifier 6 groupes :

1 : La 1^{ère} couronne, les quartiers Pépinière et Résidence Rome dans lesquels il y a une population plutôt âgée, une surreprésentation d'ouvriers, et de retraités, et les revenus sont au-dessus de la médiane.

2 : les quartiers Pépinière et Belfort Nord ressemblent au premier groupe avec une population âgée, une forte présence d'ouvriers, et de retraités, mais se distinguent par une surreprésentation de familles monoparentales, des personnes seules plus nombreuses que des ménages composés de famille avec enfants. En revanche, le revenu est en dessous de la médiane.

3 : Les quartiers centraux accueillent davantage de personnes vivant seules, des étudiants et demeurent des quartiers attractifs pour l'accueil de nouveaux belfortains.

4 : Les quartiers ZUS Résidences la Douce et Les Glacis concentrent plutôt une population jeune. On y retrouve une surreprésentation de familles monoparentales. A l'inverse, il y a très peu de cadres, et les revenus médians sont faibles.

5 : Le Centre-ville a une forte proportion de nouveaux arrivants parmi sa population et possède une population forte d'étudiants et de cadres.

6 : Les communes périurbaines dans lesquelles il y a une sous-représentation de nouveaux arrivants, de familles monoparentales et d'étudiants, revenus médians élevés.

Méthode

La typologie a été réalisée à partir des variables INSEE suivantes :

Indice de jeunesse (rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans)

Part de nouveaux arrivants parmi la population totale

Part de familles monoparentales

Indice sur les PCS : rapport entre les cadres et les ouvriers

Part de retraités

Part d'étudiants

Indice sur la composition familiale : rapport entre les couples avec enfant(s) et les personnes seules

Revenu médian par ménage

CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une population qui se maintient depuis 1990
- Un attrait résidentiel pour les jeunes étudiants ou actifs
- Un lourd déficit migratoire avec les familles ayant des enfants
- Une population plutôt jeune qui vieillit rapidement
- Plus de ménages malgré une faible dynamique démographique
- Un accroissement du nombre de petits ménages
- Des inégalités sociales qui se creusent
- De fortes disparités socio-démographiques entre quartiers

LES TENDANCES

- Des projections démographiques à l'horizon 2040 modérées
- Un vieillissement de la population
- Une poursuite de la baisse de la taille des ménages avec la modification de la composition des ménages

LES ENJEUX

La structure de la population Belfortaine se complexifie, comme la ville et les relations qu'elle entretient avec sa périphérie se sont elles-mêmes complexifiées. Le choix résidentiel a et aura une forte incidence sur les échanges migratoires locaux.

Plusieurs tendances lourdes laissent envisager un retour progressif vers l'urbain :

- L'inspiration des ménages à plus de mobilité,
- le besoin de services liés au vieillissement,
- le besoin de solidarité en général, de réseaux de proximité, d'un temps mieux géré,
- le coût de la vie...

Le volume démographique de la ville évoluera peu mais la structure démographique devient l'enjeu principal. En effet, la structure sociale est très évolutive, voire réactive à des événements économiques, et se transformera encore sensiblement, d'où la nécessité d'une vigilance sur l'équilibre ville/population. **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.

Révision Générale du PLU de Belfort

**Réunion de partage du diagnostic
du 03 avril 2013**

Chapitre 3 : Habitat
(version du 20/03/2013)



Agence d'Urbanisme
du Territoire de Belfort



VILLE DE
BELFORT

SOMMAIRE

III - 1 - COMPOSITION ET ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	p.3
III - 1.1 Les grandes caractéristiques du parc de logements	p.3
III - 1.1.1 Un parc de logement concentré sur l'axe Nord/Sud	
III - 1.1.2 Une typologie dominée par le collectif	
III - 1.1.3 La fonction locative en collectif très développée	
III - 1.1.4 L'âge du parc de logement : un parc ancien	
III - 1.1.5 L'état du parc de logement	
III - 1.1.6 Une vacance importante surtout dans les logements du parc privé	
III - 1.1.7 Les logements pour les publics spécifiques	
III - 1.2 Un parc de logements sociaux important, fruit d'une politique publique volontariste	p.12
III - 1.2.1 Les caractéristiques du parc locatif social de Belfort	
III - 1.2.2 La localisation du parc locatif social	
III - 1.2.3 La dynamique du parc locatif social de Belfort	
III - 1.2.4 La diffusion du logement social dans l'ancien	
III - 1.2.5 Les avancées du programme de rénovation urbaine à Belfort	
III - 1.3 L'évolution du parc de logements	p.20
III - 1.3.1 Un parc de logements en constante progression	
III - 1.3.2 Un accroissement du nombre de ménages et du parc de logements pour une population identique	
III - 2 - LE MARCHÉ DU LOGEMENT À BELFORT	p.21
III - 2.1 Un marché faiblement tendu	p.21
III - 2.1.1 20 ans de production de logements à des rythmes élevés	
III - 2.1.2 Un panel d'acteurs immobiliers plus resserré depuis la crise et une présence toujours affirmée des acteurs du logement social	
III - 2.1.3 Une évolution des modes de construction avec l'arrivée du label BBC	
III - 2.1.4 Un relatif déficit d'attractivité de la ville de Belfort	
III - 2.1.5 Des revenus limités qui nécessitent toujours une offre diversifiée	
III - 2.2 Evolution du coût d'accès au logement et disparité entre quartiers	p.26
III - 2.2.1 Peu de ventes de logements neufs	
III - 2.2.2 Le marché immobilier ancien en recul	
III - 2.2.3 Des disparités de prix entre quartiers	
III - 2.2.4 Les loyers dans le parc locatif privé et social	
III - 2.3 Quelle adéquation de l'offre à la demande ?	p.29
III - 2.3.1 Une offre partiellement adaptée	
III - 2.3.2 Des capacités de revenus des ménages nécessitant une diversification de la production	
III - 2.3.3 Une partie du parc inadaptée aux nouvelles attentes des ménages	
III - 2.3.4 Demande sociale en logements et réponses des acteurs	
III - 3 - LES DYNAMIQUES À L'ŒUVRE : LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	p.31
III - 3.1 Les dispositifs d'intervention publique actuels sur l'habitat	p.31
III - 3.1.1 Les besoins de la commune pour maintenir a minima sa population voire pour la faire progresser	
III - 3.1.2 Les axes de la politique locale de l'habitat	
III - 3.2 Les projets d'aménagement public et de développement de l'habitat	p.32
III - 3.2.1 Les principales opérations publiques en cours ou en projet	
III - 3.2.2 La ZAC du Parc à Ballons	
III - 3.2.3 L'éco-quartier du Mont de la ZAC Techn'hom	
III - 3.3 Le gisement foncier	p.34
III - 3.3.1 Les modes de fabrication actuels de l'habitat et la mobilisation foncière	
III - 3.3.2 Les disponibilités foncières et les choix possibles	
CE QU'IL FAUT RETENIR ET ENJEUX	p.35

III - 1 - COMPOSITION ET ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

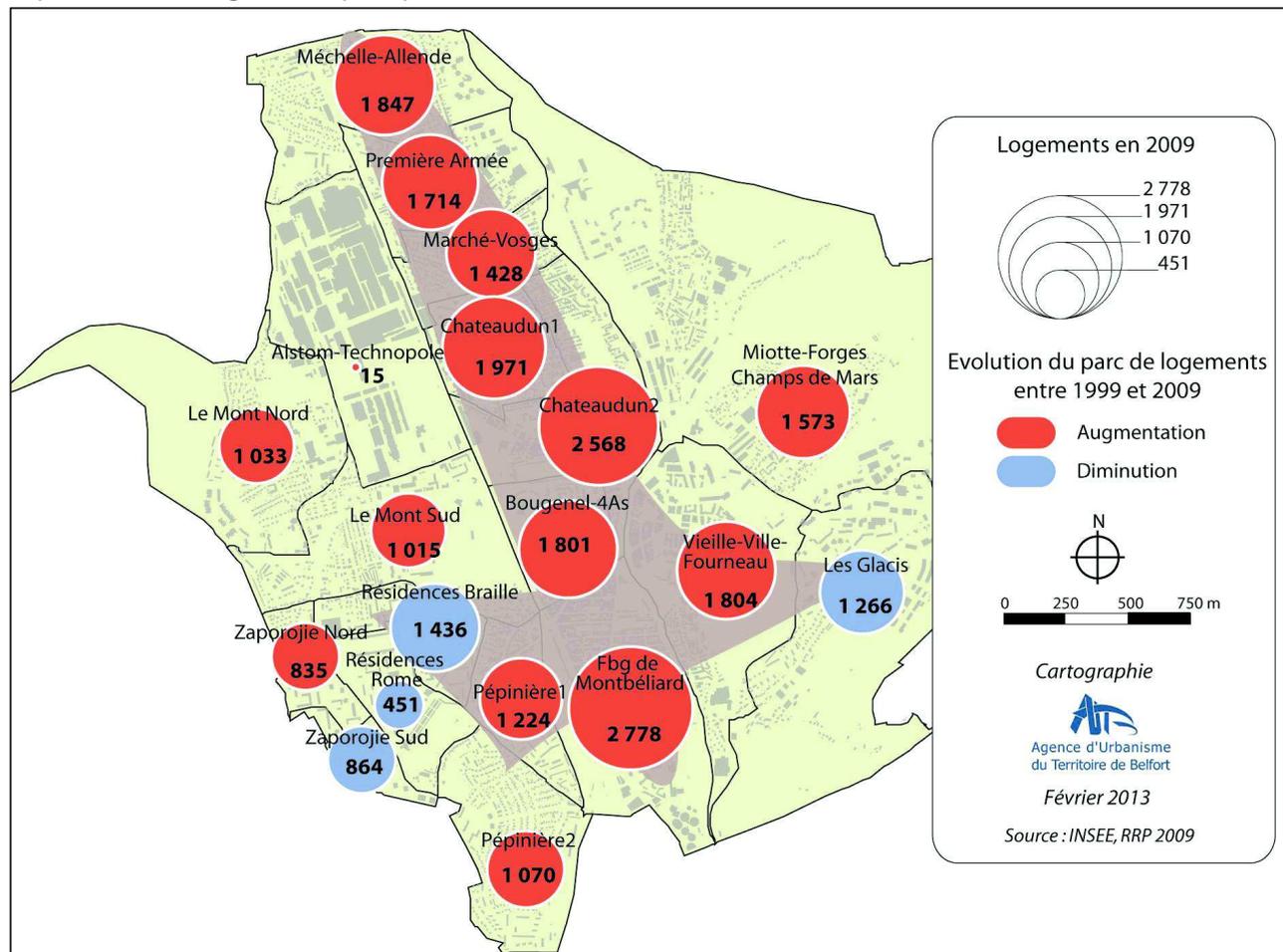
III - 1.1 Les grandes caractéristiques du parc de logements

En 2009, la ville de Belfort comptabilise 26 697 logements, soit respectivement 39 % et 58 % du parc de logements du département et de la CAB.

III - 1.1.1 Un parc de logements concentré sur l'axe Nord/Sud

Le parc de logements de la ville de Belfort se concentre principalement sur l'axe Nord/Sud de la ville entre la Savoureuse et la voie ferrée, mais aussi sur l'axe Ouest/Est entre les Résidences et la Vieille-Ville. Les seuls quartiers où le parc de logements a diminué correspondent aux opérations de démolition du programme national de rénovation urbaine (PNRU).

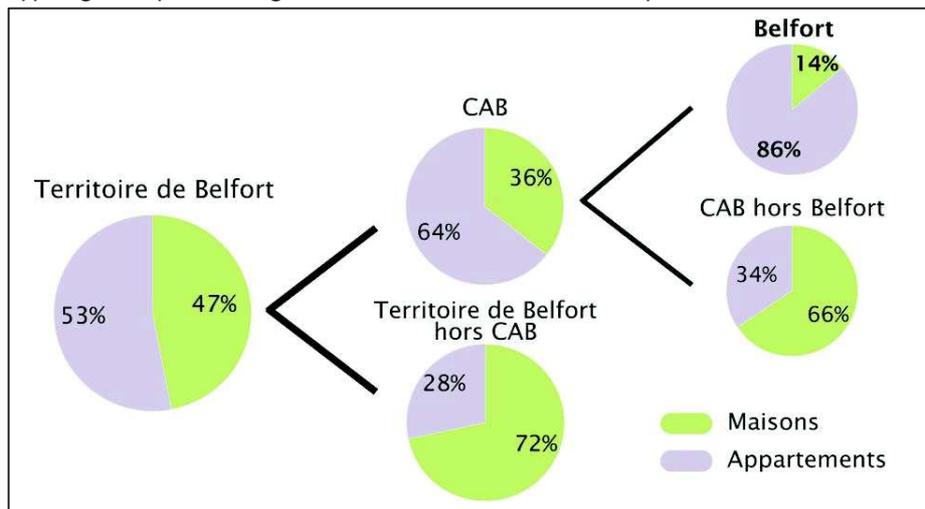
Répartition des logements par quartier



III - 1.1.2 Une typologie dominée par le collectif

Logiquement, plus on s'approche de la ville centre, plus la présence d'un parc d'immeubles collectifs est importante. Le nombre d'appartements est ainsi estimé à 22 774 logements contre 3 684 maisons individuelles. Le parc d'appartements progresse plus vite que le nombre de logements individuels, même si cette distinction est aujourd'hui plus difficile à identifier : la production récente a permis le développement d'une offre assez recherchée aujourd'hui, constituée de logements individualisés par des entrées indépendantes, sans les habituelles parties communes des immeubles. Ce type de logements s'est par exemple développé dans les opérations de renouvellement urbain (Résidences) ou la ZAC du Parc à Ballons.

Typologie du parc de logements dans le Territoire de Belfort en 2009



Source : INSEE - RP 2009

À Belfort, le logement individuel reste concentré sur quelques quartiers : Pépinière, Belfort Nord, Forges-Miotte-Champs de Mars.

Part de maisons dans le parc de logements en 2009 par IRIS

	Part de maisons
Pépinière 2	52%
Le Mont Nord	37%
Le Mont Sud	36%
Forges-Miotte-Champ de Mars	34%
Méchelle-Allende	23%
Marche-Vosges	15%
Chateaudun 1	13%
Première Armée	10%
autres IRIS	<10%

Source : INSEE - RP 2009

Les pavillons de la Foncière Logement aux Résidences

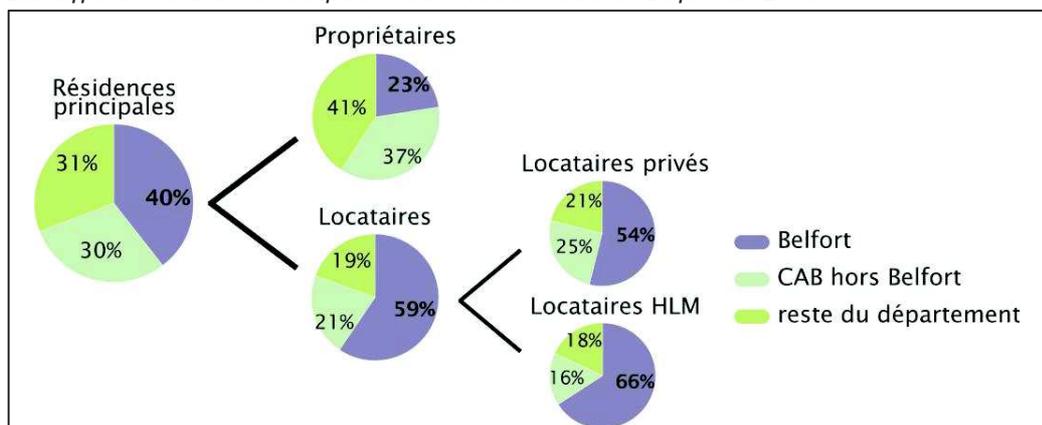


Source : AUTB

III - 1.1.3 La fonction locative en collectif très développée

Le parc locatif est traditionnellement très présent à Belfort. En 2009, 68 % des résidences principales sont occupées par des locataires contre seulement 45 % dans le Territoire de Belfort et 52 % dans la CAB. Le passé industriel et ses développements sur le parc de logements privés en sont à l'origine, complétés par l'effort important des bailleurs sociaux après-guerre. La ville de Belfort concentre une majeure partie du parc locatif, social ou privé : 59 % du parc locatif total, et 66 % du parc locatif HLM.

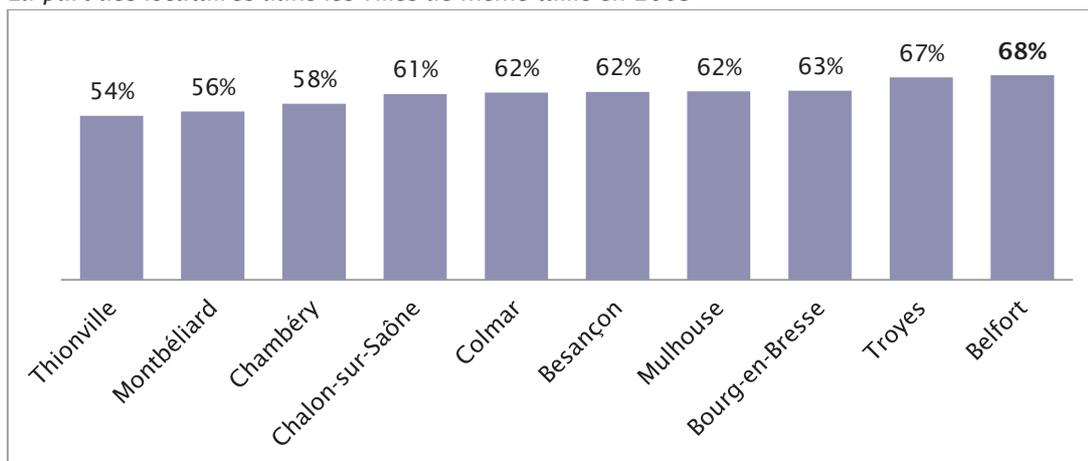
Les différents statuts d'occupation dans le Territoire de Belfort en 2009



Source : INSEE - RP 2009

Cette caractéristique est assez remarquable au regard des villes de même taille ; avec 68 % des résidences principales louées, Belfort a le plus fort taux des 9 villes choisies en comparaison.

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



Source : INSEE - RP 2009

Le parc de logements en propriété est plus modeste, mais en augmentation depuis 1999. Durant la période récente, on observe un accroissement des propriétaires occupants (+3 points en 10 ans) au détriment des locataires (-3 points) et surtout des locataires privés.

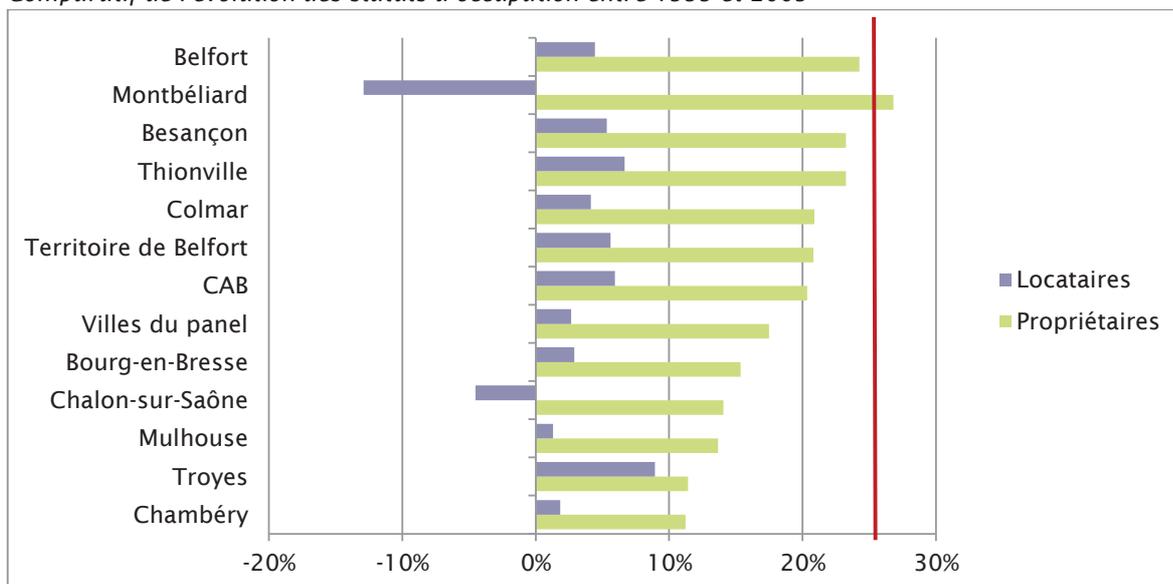
L'évolution des statuts d'occupation à Belfort entre 1999 et 2009

	2009		1999		évolution 99-09	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaire	7 476	30,4	6 016	26,5	+1 460	+24%
Locataire	16 663	67,6	15 954	70,4	+709	+4%
dont d'un logement HLM loué vide	8 110	32,9	7 530	33,2	+580	+8%
dont d'un logement privé	8 553	34,7	8 424	37,2	+129	+2%
Ensemble	24 632	100	22 671	100	+1 961	+9%

Source : INSEE - RP 2009

Cette différence d'évolution du nombre de propriétaires et du nombre de locataires durant les années 2000 est générale à l'ensemble des villes de même taille. Elle est le résultat de conditions nationales particulièrement favorables à l'accèsion : conjoncture économique favorable, taux d'emprunts bas, et dispositifs fiscaux avantageux.

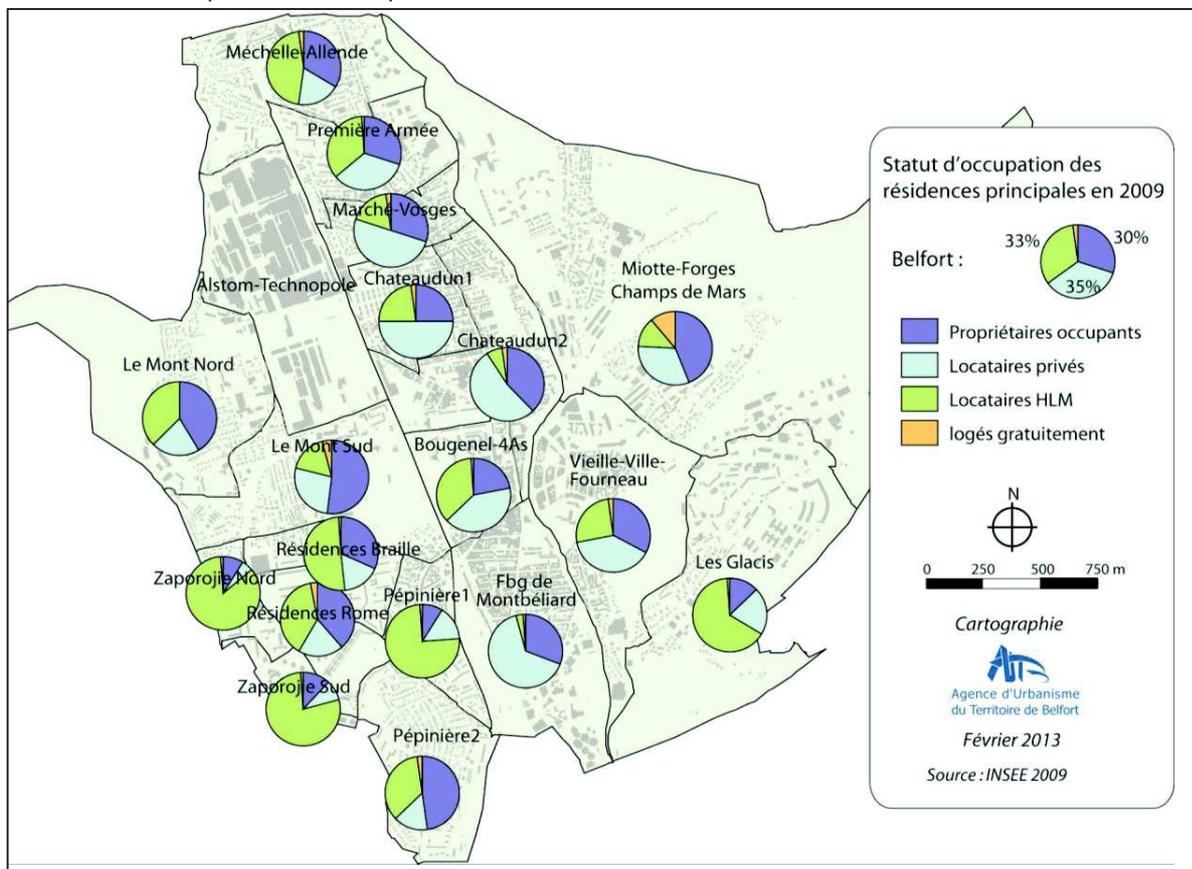
Comparatif de l'évolution des statuts d'occupation entre 1999 et 2009



Source : INSEE - RP 2009

Les disparités sont fortes au sein de la ville de Belfort. Dans les quartiers où la proportion de logements individuels est forte, la part de propriétaires occupants est également élevée. Cette dernière varie de 9 % à Zaporojie Nord et Pépinière1 à 50 % au Mont Sud et Pépinière2. Les quartiers d'habitat HLM se distinguent aisément, et dans les quartiers centraux, le locatif privé est le principal statut d'occupation (supérieur à 50 %, 65 % au Faubourg de Montbéliard).

Les statuts d'occupation en 2009 par IRIS



III - 1.1.4 L'âge du parc de logement : un parc ancien

L'ancienneté du parc de logements de Belfort en 2009

	Logements	Part relative
Avant 1949	9 132	34,5%
De 1949 à 1974	11 294	42,6%
De 1975 à 1981	1 833	6,9%
De 1982 à 1989	1 519	5,7%
De 1990 à 1999	1 469	5,5%
Après 1999	1 241	4,7%

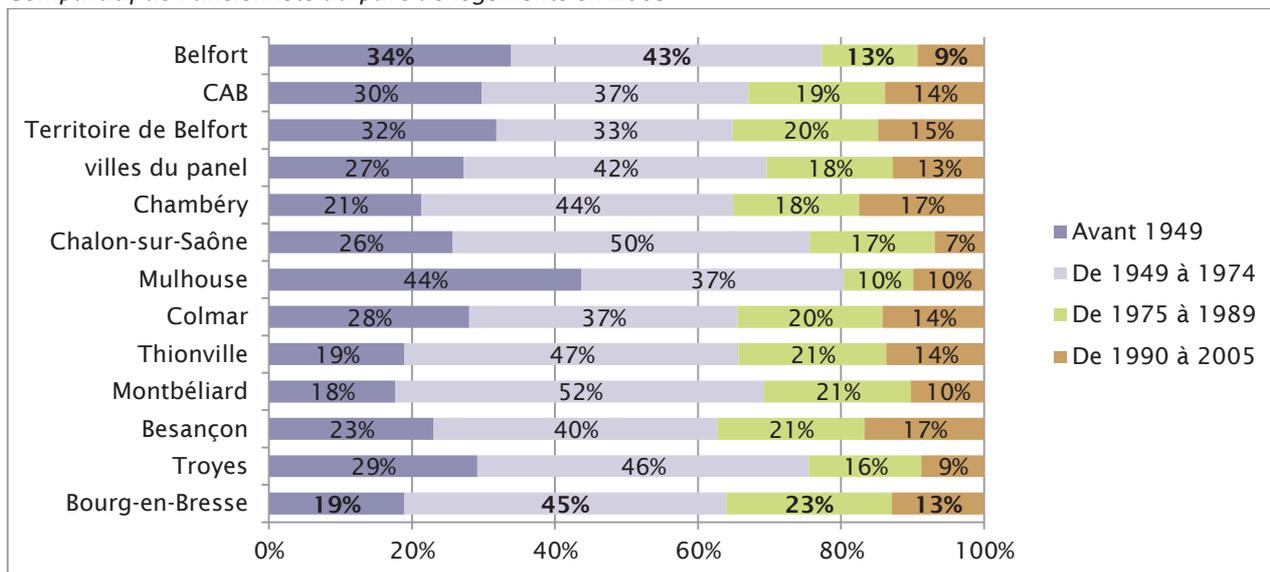
Source : INSEE - RP 2009

La composition du parc de logements distingue trois périodes d'urbanisation.

- **9 000 logements construits avant 1949.** Une partie de ce parc ne dispose pas du niveau de confort attendu (418 logements ne possèdent pas de salle de bains). La moitié des logements vacants de la ville de Belfort date également de cette période. La majorité du parc de logements individuels (2 200 logements, et 62 % du parc) date de la période antérieure à 1949.
- **11 000 logements réalisés entre 1949 et 1974.** Ce parc se compose de grandes opérations de logements sociaux (4 300 logements) situés dans les quartiers des Résidences et des Glacis du Château. Une partie de ces logements a été réhabilitée, une autre démolie dans le cadre de l'opération de Renouvellement Urbain.

- **Près de 6 000 logements construits depuis 1975.** 60 % de ces nouveaux logements se localisent dans les quartiers centraux dans le secteur Bougenel-4As qui correspondent à une opération majeure de renouvellement de la ville à cette époque sur l'ancienne caserne Bougenel. Sur la période récente des années 2000, sur les 1 200 réalisés dans les années 2000, 31 % sont situés dans le quartier Miotte-Forges et 20 % au sud du secteur Jean Jaurès.

Comparatif de l'ancienneté du parc de logements en 2009



Source : INSEE – RP 2009

Le parc de logements de la ville de Belfort est plus ancien que les autres villes de dimension comparable ou proches de Belfort. 77 % des logements ont été bâtis avant 1975. Ce taux est seulement de 65 % dans le département. Seule la ville de Mulhouse dispose d'un parc de logements plus ancien (81 %) que Belfort.

III - 1.1.5 L'état du parc de logement

Le classement cadastral constitue la base de l'évaluation de la valeur locative ; il classe les propriétés bâties selon 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe (catégorie 1) jusqu'aux très médiocres (catégorie 8). Cette classification a été établie en adaptant, aux normes locales de construction, les critères généraux.

Ces critères concernent le caractère architectural, la qualité de la construction, la distribution du local et son équipement. Elle constitue ainsi un indicateur de qualité globale du logement. Même si cet indicateur est à considérer avec prudence (les travaux d'amélioration intérieure des logements ne sont en effet pas soumis à déclaration), les écarts entre les secteurs géographiques ou les catégories de logements sont souvent révélateurs d'une dégradation de la qualité de l'offre en logement. Les classes 7 et 8 identifient des logements de qualité médiocre à très médiocre. L'ensemble des catégories 7 et 8 représente 100 logements à Belfort dont la moitié est vacant.

La catégorie 6 rassemble des logements dits « ordinaires » dont la qualité est légèrement supérieure aux catégories précédentes mais dont les équipements d'hygiène peuvent également faire défaut, en particulier dans le parc ancien. À Belfort, 14 500 logements dont près de 2 000 logements vacants rentrent dans cette catégorie.

Classement cadastral des logements à Belfort en 2010

	Classement cadastral 1 à 4	Classement cadastral 5	Classement cadastral 6	Classement cadastral 7 ou 8
Résidences principales	2,8%	42,2%	54,8%	0,2%
Logements vacants	1,9%	39,7%	57,2%	1,2%

Source : Filocom 2010

L'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) a subventionné dans le Territoire de Belfort 229 logements en 2011 et 2012 dont 55 à Belfort. Leur nombre baisse depuis 2005. Parmi ces 55 logements, 40 ont été subventionnés dans le cadre de l'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Peu de bailleurs privés sont destinataires de la subvention l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) : seulement 19 logements en 2 ans à Belfort dont 9 logements très dégradés et 1 logement indigne. La situation est liée aux orientations financières récentes de l'ANAH notamment en direction des propriétaires occupants.

Voir également le paragraphe 3.1 sur les dispositifs d'intervention publique actuels sur l'habitat

III - 1.1.6 Une vacance importante surtout dans les logements du parc privé

À Belfort, au 1er janvier 2011, 3 877 logements ont été identifiés vacants par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), dont 752 logements sociaux. À cette date, ces volumes de logements vacants représentent 14,1 % du parc total. La majorité du parc vacant l'est généralement depuis moins d'un an (62 % du parc vacant au 1/1/2011).

Le même constat d'évolution du taux de vacance peut être observé avec le Fichier des logements communaux (Filocom) : en 2010, le taux de vacance de Belfort était de 12,6 %. A titre de comparaison, ce taux de vacance est nettement supérieur à ceux de la CAB (10 %) et du Territoire de Belfort (9,2 %).

L'augmentation importante de l'offre immobilière au cours de cette période conjuguée à une stagnation des mouvements démographiques a produit une désaffection de l'offre existante, moins attractive que l'offre neuve.

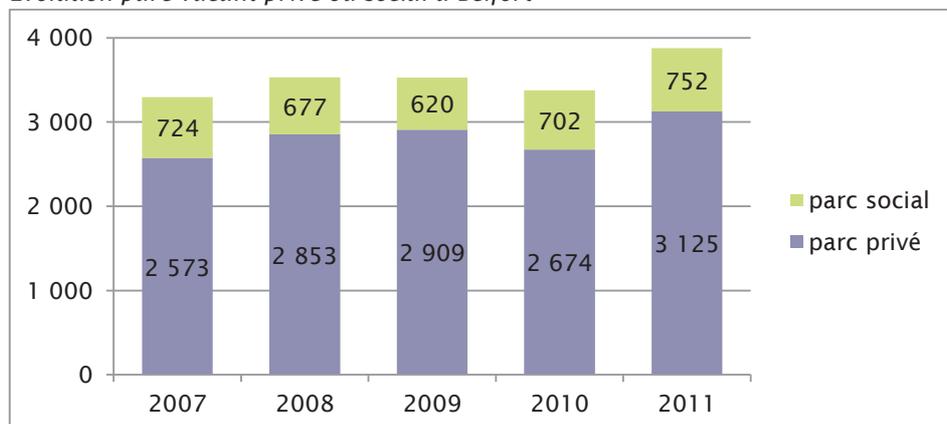
Le parc de logements non vacants et vacants à Belfort en 2011

	Logements vacants	
2007	3 297	11,9%
2008	3 530	12,8%
2009	3 529	12,8%
2010	3 376	12,3%
2011	3 877	14,1%

Sources : Ville de Belfort, DGFIP

La répartition entre le parc privé et le parc social reste sensiblement la même : autour de 20 % du volume total de logements vacants sont dans le parc social. Globalement, si la proportion reste la même, les volumes croissent légèrement : de 724 logements à 752 logements entre 2007 et 2011. Cette évolution est plutôt confirmée par les statistiques du principal bailleur social, Territoire Habitat : de 6,5 % à 7,9 % du parc entre octobre 2009 et octobre 2011. En retirant la vacance organisée pour démolition, ces taux s'abaissent respectivement à 5,6 % et 6 % du parc de Territoire Habitat.

Évolution parc vacant privé ou social à Belfort



Sources : Ville de Belfort, DGFIP

Une concentration du parc vacant à l'image de la répartition du parc ancien belfortain : 56 % du parc vacant total est situé logiquement dans la partie la plus ancienne des faubourgs de Belfort, les trois quartiers Belfort Nord, Jean Jaurès et Faubourg de Montbéliard, dont près d'un quart dans ce dernier. 91 % du parc vacant de ces trois quartiers est privé. La vacance sociale se concentre essentiellement dans les zones du renouvellement urbain

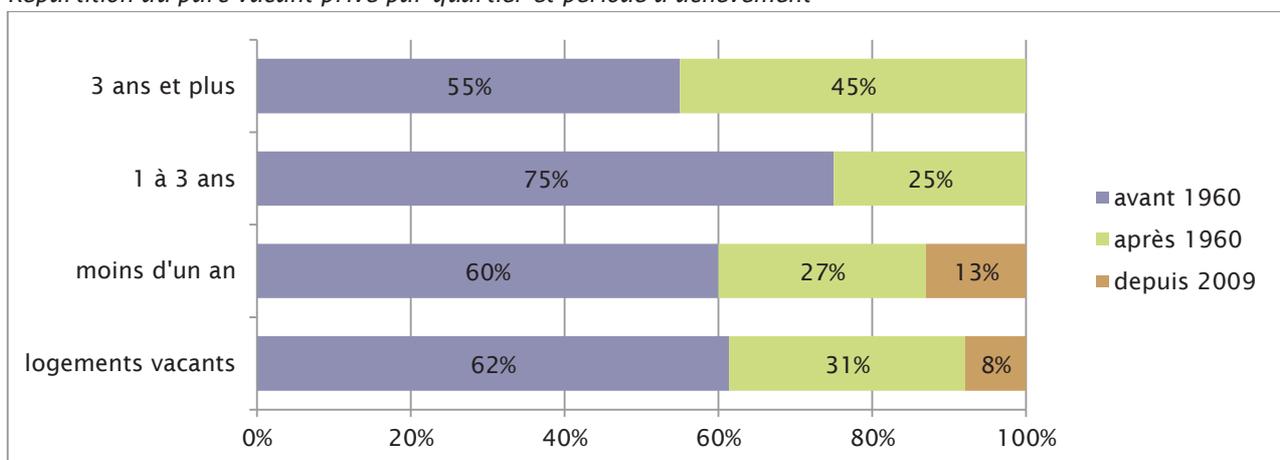
Répartition du parc vacant par quartier au 1^{er} janvier 2011

Quartiers	Parc vacant
Centre-ville Fbg de Montbéliard	24,1%
Jean Jaurès	19,8%
Belfort Nord	12,4%
Résidences la Douce	7,7%
Vieille Ville Fourneau	6,5%
Résidences Bellevue	6,3%
Le Mont les Barres	6,2%
Les Glacis	6,2%
Miotte Forges	6,1%
Pépinière	4,5%

Sources : Ville de Belfort, DGFIP

La vacance se concentre sur le parc ancien privé : plus de 60 % des logements vacants ont été bâtis avant 1960. Il y a une plus faible attractivité de ce parc, en particulier dans cette période de marché détendu, telle que nous la connaissons actuellement. La vacance du parc ancien concerne tout de même plus de 1 300 logements dans les trois quartiers Faubourg de Montbéliard, Jean Jaurès et Belfort Nord. Des fortes densités de vacance se dessinent sur deux grands secteurs géographiques : selon l'axe nord-sud de la Savoureuse, et selon un axe Est-Ouest, entre Vieille-Ville et l'arrière-gare.

Répartition du parc vacant privé par quartier et période d'achèvement



Sources : Ville de Belfort, DGFIP

L'effet de la croissance immobilière de ces années sur le parc existant est ainsi très net. Sans croissance très importante de la demande en logements (la croissance annuelle du nombre de ménages est de 430 unités par an dans la CAB entre 1999 et 2008), la production de logements a accru la disponibilité du parc existant et des concurrences sur le marché locatif et en accession ont vu le jour. Entre 2003 et 2008, période la plus faste, une moyenne d'environ 230 logements a été produite chaque année (294 logements pour l'année 2005) à Belfort. Les objectifs définis dans le PLH de la CAB en 2007 étaient de 185 logements pour Belfort, tout type confondus.

Le constat d'augmentation de la vacance du parc existant n'est sans doute pas étranger à cette offre neuve importante. À demande égale, une offre neuve, mieux équipée, moins consommatrice d'énergie et mieux accessible (arrêts bus, stationnement, garage), même plus coûteuse sera préférée à une offre existante. Les ménages ont ainsi un choix plus large qui tend à les diriger bien naturellement vers un parc plus attractif.

Il faut toutefois insister sur le caractère probablement temporaire de cette situation de vacance, en particulier face à la crise économique en cours et ses effets sur la production de logements : celle-ci passe de 628 logements produits en 2008 dans l'agglomération à 226 en 2009. Il est probable que la production 2010 et 2011 (les chiffres ne sont pas encore connus), même si la tendance marque une légère reprise, ne retrouve pas les valeurs des années précédentes. Mais le rééquilibrage de l'offre avec les logements anciens ne pourra se réaliser qu'à condition d'une importante remise à niveau de leurs prestations.

III - 1.1.7 Les logements pour les publics spécifiques

La connaissance des besoins spécifiques n'est pas encore assise ; c'est d'ailleurs une des actions envisagée du nouveau PDALPD.

III - 1.1.7.1 Plus de 2 000 résidences secondaires ou meublées à Belfort

À Belfort, en 2009, 1 632 logements sont des résidences secondaires, logements occasionnels, ou des meublés et 493 logements sont occupés gratuitement. La ville de Belfort concentre les meublés dans le département grâce notamment aux résidences étudiantes. Ce parc joue un rôle primordial dans l'accueil des nouveaux ménages.

Les autres formes de logements en 2009

	Belfort	CAB	Territoire de Belfort
Résidences secondaires et logements occasionnels	145	296	874
Meublés	1 487	1 816	1 913
logé gratuitement	493	772	1 164
Total	2 125	2 884	3 951

Source : INSEE – RP 2009

III - 1.1.7.2 La problématique du logement pour les personnes âgées

En 2009, les 75 ans et plus représentent 8 % de la population Belfortaine, part qui augmente plus vite que l'ensemble de la population. D'après l'INSEE, en 2040, le nombre d'octogénaire doublerait dans le département. Le vieillissement global de la population s'accompagne d'un accroissement de personnes âgées isolées, et donc d'une demande plus forte de services de proximité, d'aide au maintien à domicile, mais aussi de structures d'hébergements.

Pour **l'aide au maintien à domicile**, il y a le fond d'aide au maintien à domicile qui a pour but d'aider à adapter le logement pour bien vivre à domicile pour toute personne âgée, qu'elle soit propriétaire occupant ou locataire.

Pour **les structures d'accueil des personnes âgées**, il y a les EHPAD (établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) qui accueillent des personnes âgées dépendantes. Ils sont nombreux dans le Territoire de Belfort grâce à plusieurs projets de restructuration et modernisation des EHPAD. À Belfort, il y a 253 places dans les 3 EHPAD : Pierre Bonnet, Vauban et la résidence la Miotte.

Il y a aussi les unités de vie ou résidences non médicalisées qui offrent des logements adaptés et accessibles. À Belfort, il y a la Résidence de quartier, rue du 4 septembre avec 11 logements.

Dans le parc social, le constat par les bailleurs et les collectivités de la présence de nombreux locataires âgés amène de nouveaux questionnements, besoins et impératifs :

- L'immeuble accompagne l'évolution de ses occupants ; outre l'adaptation des logements, une salle commune est affectée à l'animation (ouvertes aux habitants du voisinage) : Habitat Sénior Béchaud et Habitat Sénior Madrid (partenariats Territoire Habitat et ville de Belfort).
- L'immeuble est pensé évolutif dès sa conception ; les logements sont préparés à suivre le vieillissement de l'occupant : petit collectif rue James Long, à Belfort (partenariat Territoire Habitat et ville de Belfort).
- Logements adaptés sur demande auprès des bailleurs sociaux comme par exemple l'accessibilité au logement, et aux équipements.

III - 1.1.7.3 Le logement pour les personnes en grande difficulté

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) est un outil au service des politiques du logement et de l'hébergement pour les personnes en difficultés dans le département. Il porte une attention particulière aux personnes dépourvues de logement, menacées d'expulsion, hébergées ou logées de façon temporaire, en situation d'habitat indigne ou précaire et confrontées à un cumul de difficultés.

Le PDALPD 2012/2016 a choisi de privilégier les objectifs suivants:

- Renforcer la prévention des expulsions;
- Etudier toutes les situations d'impayés de charges locatives et d'augmentation exponentielle des dépenses énergétiques;
- Renforcer la fonction d'animation et de communication du plan auprès de tous les acteurs locaux.

Mais l'objectif essentiel demeure l'accès et le maintien de la personne ou du ménage dans un logement adapté à ses besoins et à ses ressources.

III - 1.1.7.4 Les logements étudiants

L'offre de logements étudiants est primordiale pour l'attractivité de ville de Belfort auprès des jeunes étudiants. Outre le parc privé diffus sur l'ensemble de la ville, les étudiants peuvent accéder aux logements CROUS ou aux résidences étudiantes.

Le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) gère à Belfort 4 résidences contenant 630 logements. La ville de Belfort compte également 2 résidences privées, Antoinette (112 studios ou appartements) et Thomas Edison (200 appartements).

Le Bureau Information Jeunesse (BIJ) gère la relation entre une offre diffuse de logements privés et les étudiants ce qui permet chaque année la location de plus de 650 logements.

Les résidences étudiantes

	Nombre de logements
Résidence Duvillard	268
Résidence Sartre	143
Résidence Eluard	120
Résidence Fernand Braudel	99
Total	630

Source : CROUS Franche-Comté

Le foyer des jeunes travailleurs : la résidence Madrid propose un habitat temporaire ou de transition à Belfort, pour faciliter les parcours professionnels, ou de formation de jeunes âgés de 16 à 30 ans. La Résidence Madrid réhabilitée en 2011 a une capacité d'accueil de 161 lits.

III - 1.1.7.5 L'accueil des gens du voyage

Conformément à la loi du 5 juillet 2000, un schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été adopté dans le Territoire de Belfort. 6 aires permanentes ont été aménagées : 3 sur la CAB (Bavilliers, Belfort, et Valdoie), 3 en dehors (Beaucourt, Delle, et Grandvillars) pour une capacité d'accueil de 90 places. Ces aires permanentes sont complétées d'une aire temporaire de « grands passages » de 200 places à Fontaine.

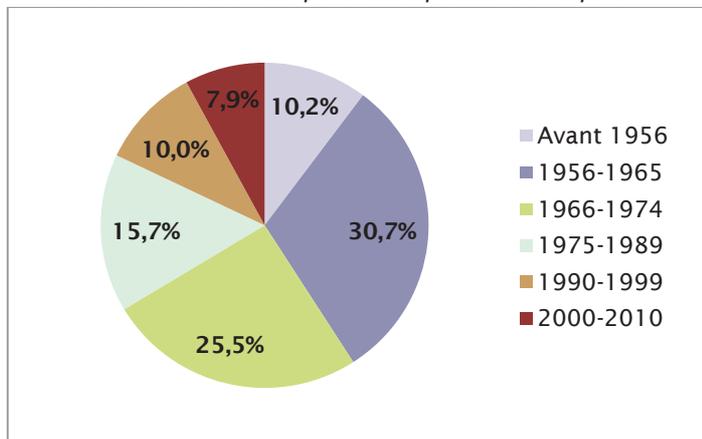
III - 1.2 Un parc de logements sociaux important, fruit d'une politique publique volontariste

III - 1.2.1 Les caractéristiques du parc locatif social de Belfort

En décembre 2011, la ville de Belfort compte 9 424 logements sociaux (source : Répertoire sur le Parc Locatif Social RPLS 2011), soit plus d'un tiers du parc de logements. La ville concentre près des deux tiers du parc locatif social du département.

- Les principaux bailleurs sociaux sont Territoire Habitat avec 7 880 logements, et Néolia avec 1 421 logements.
- Plus de 3 500 logements sociaux se localisent dans les ZUS soit 38 % du parc locatif social de la ville de Belfort.
- Le taux de vacance est de 7,5 % (7,9% avec le fichier DGFIP).
- Ce parc est quasi-exclusivement formé de logements collectifs (98 %).
- En termes de taille de logements, plus de 66 % du parc locatif social est constitué de logements de taille moyenne (T3, T4).
- Plus de la moitié du parc locatif social a été réalisé sur la période 1956-1974 (près de 5 300 logements, soit 56 % du parc locatif social).

Année de construction du parc locatif social de Belfort



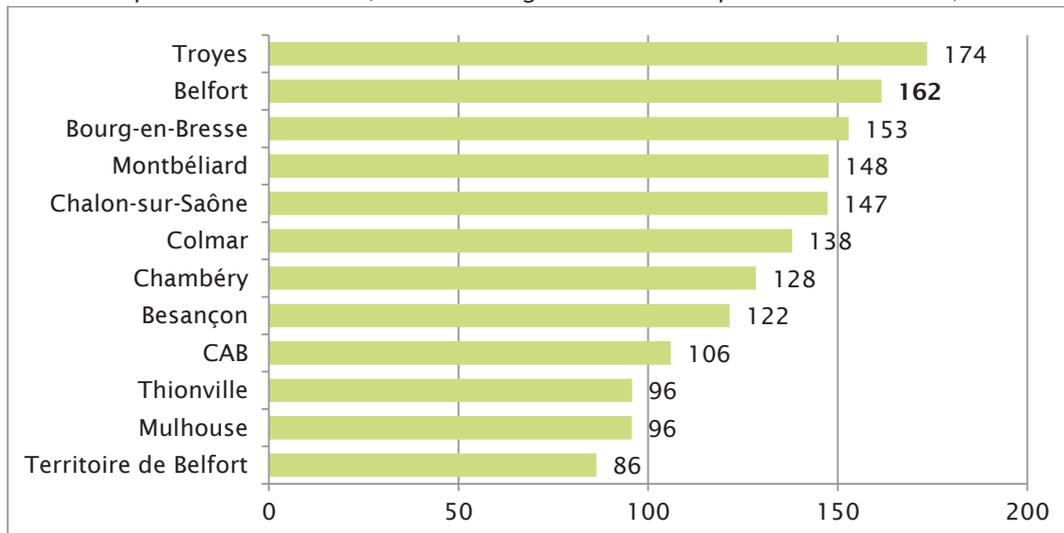
Source : RPLS 2011

Les grands ensembles de la période 1956-1974



La ville de Belfort se situe parmi les villes du panel présentant les plus fortes densités de logements sociaux. En 2009, la densité du parc social de la ville s'élève à 162 logements pour 1 000 habitants. Seule la ville de Troyes dispose d'une densité supérieure.

Densité du parc social en 2009 (nombre de logements sociaux pour 1000 habitants)



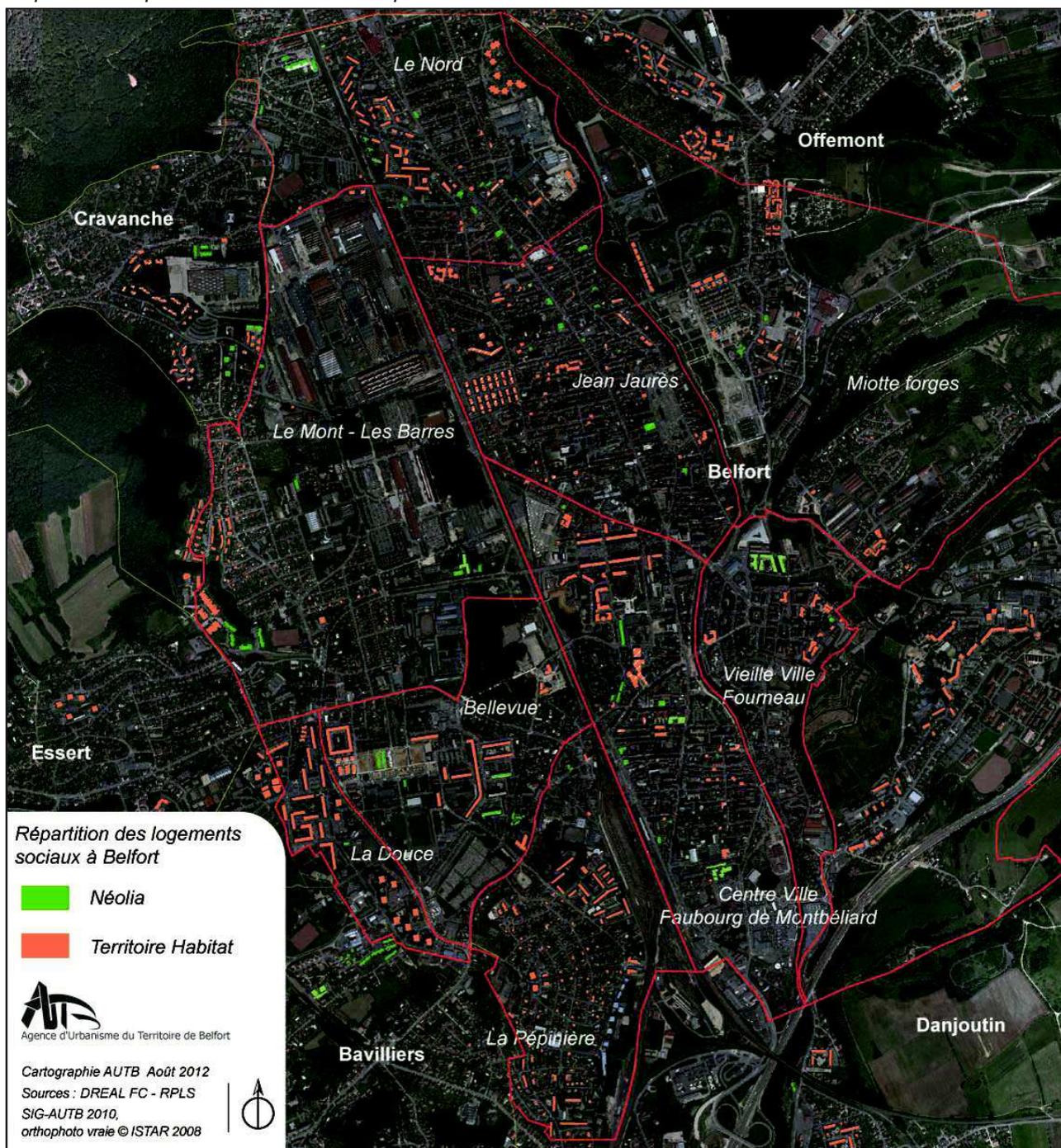
Source : INSEE - RP 2009

La ville de Belfort compte également 273 logements sociaux privés conventionnés, soit la moitié du parc social privé conventionné du département. Ce parc est réparti dans toute la ville. La majorité de ce parc est collectif (265 logements) avec notamment la résidence Sartre et ses 86 logements étudiants (dont 76 T1), rue Defferre. Il y a 38 logements « très social » et 132 « intermédiaire-autre ».

III - 1.2.2 La localisation du parc locatif social

Le parc social est particulièrement bien réparti dans la ville. Il fait partie de son histoire, depuis les cités ouvrières liées à l'industrialisation de la fin du XIX^{ème} siècle. Les immeubles et ensembles urbains typés de différentes époques se sont développés jusqu'à l'époque actuelle. Certains immeubles anciens ont été aussi transformés en logements sociaux.

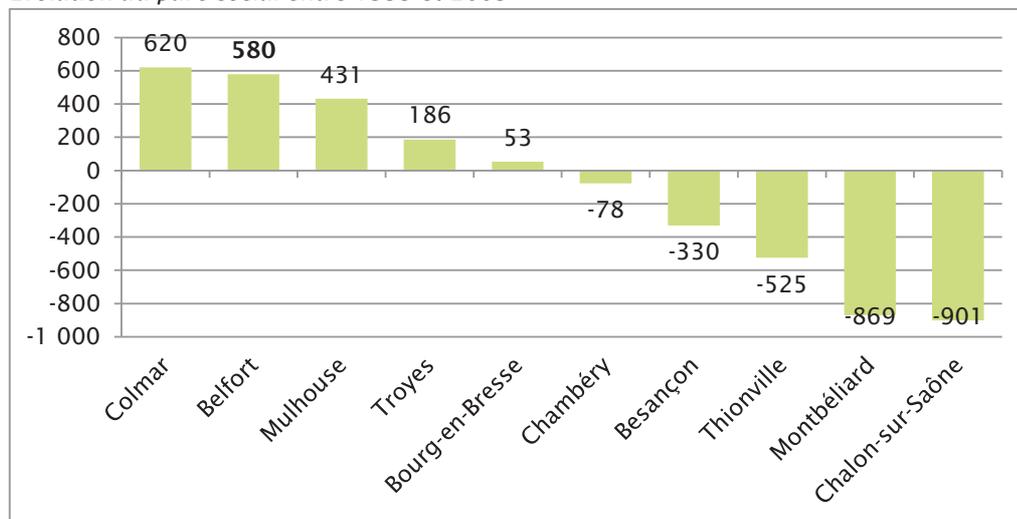
Le parc locatif social de la ville de Belfort en 2011



III - 1.2.3 La dynamique du parc locatif social de Belfort

Malgré le programme de rénovation urbaine qui a réduit la densité de logements sociaux des zones urbaines sensibles, le parc locatif social s'est accru à Belfort depuis 1999 tandis qu'il a stagné, voire baissé dans d'autres villes de la même taille.

Evolution du parc social entre 1999 et 2009



Source : INSEE - RP 2009

Dans les années 2000, le logement social représente à Belfort un quart de la production de logements. Ce ratio est nettement supérieur à ceux de la CAB, du Territoire de Belfort, de Besançon et surtout Montbéliard, d'où l'accroissement plus important de ce parc à Belfort. Durant cette période, une politique volontariste a tenté de développer le parc locatif social au-delà des centres urbains afin de réduire l'hyper-concentration de ce parc. Dans les années 2000, la ville de Belfort concentre 50 % de la production de logements sociaux du département.

Part du logement HLM dans la construction neuve

	Production de logements sociaux 2000-2010	Part de la production totale
Belfort	430	24%
CAB	782	15%
Territoire de Belfort	866	11%
Besançon	814	13%
Montbéliard	17	3%

Source : DREAL Franche-Comté, Sit@del2, 2012

III - 1.2.4 La diffusion du logement social dans l'ancien

En 2011, parmi les 35 Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) concernant des immeubles, trois ont été acquis au titre du droit de préemption urbain, pour rétrocession à Territoire Habitat en vue de réaliser des logements sociaux. Il s'agit des immeubles situés 5b rue de Wissembourg (photo A), 7 rue de Wissembourg (photo B), et 21 rue de Valenciennes (photo C)

Les préemptions effectuées par la commune de Belfort de 1998 à 2011 concernent 47 immeubles, soit 9 % des immeubles soumis au droit de préemption durant cette période. Ces biens ont été acquis principalement pour effectuer des logements sociaux par Néolia ou Territoire Habitat. Ainsi, plus de 180 logements ont été réalisés, ce qui représente un quart des logements sociaux produits durant cette période.

Les préemptions réalisées depuis 1998



III - 1.2.5 Les avancées du programme de rénovation urbaine à Belfort

Le programme local de rénovation urbaine de Belfort-Offemont a permis à Belfort la construction de 274 logements sociaux pour 442 démolis.

La reconstitution de 274 logements sociaux a été répartie de manière suivante

- 108 logements dans les ZUS (39 %),
- 166 logements hors sites et hors ZUS (61 %),

La reconstitution de 478 logements dans le cadre du programme de rénovation urbaine

Prévues		Réalisées		Engagées	
Sur sites	Hors sites	Sur sites	Hors sites	Sur sites	Hors sites
108	172	108	166	0	36
310		274		36	
		310			

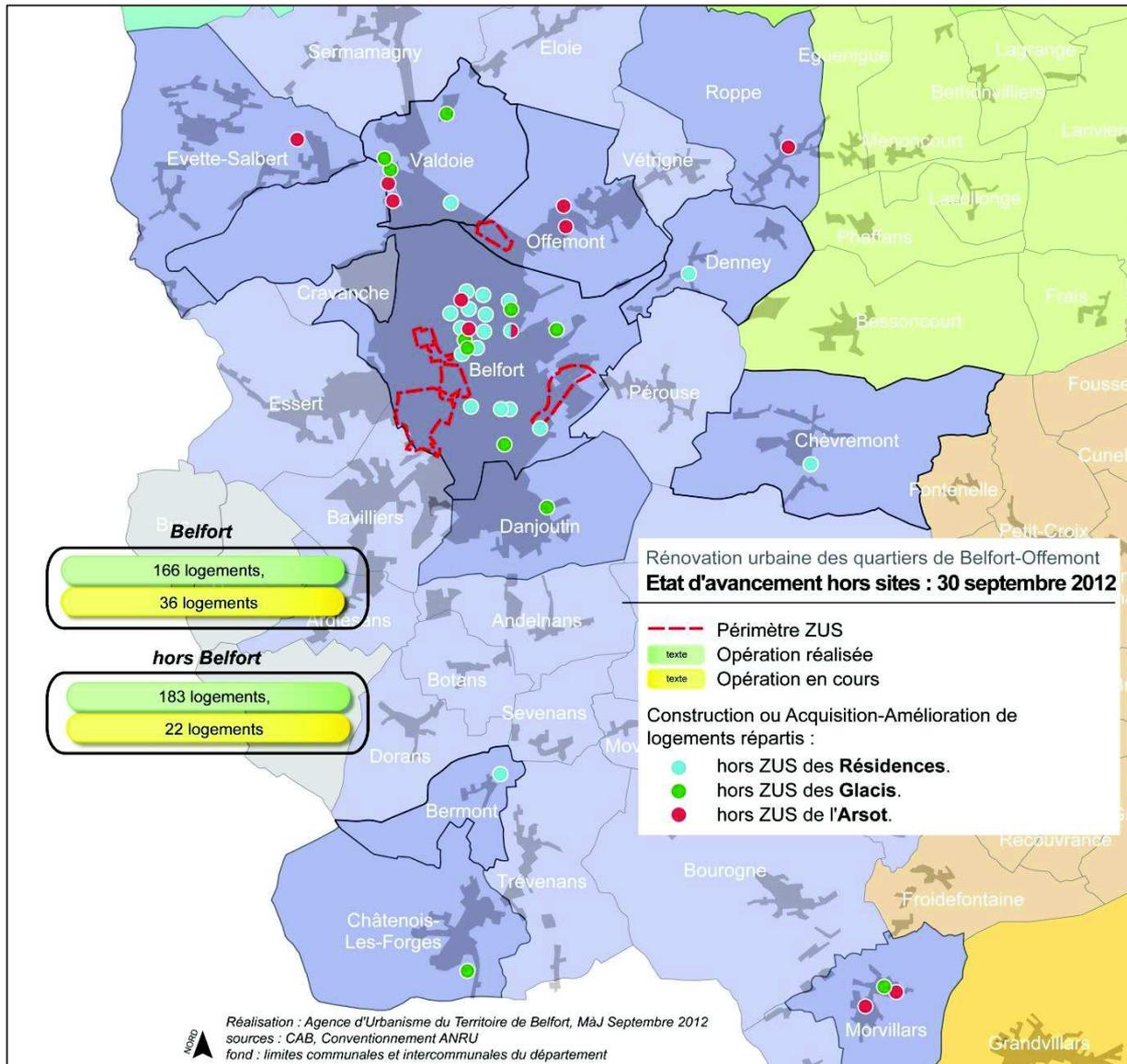
Source : Bilan des engagements, dispositif de sortie de convention ANRU, décembre 2012

Les reconstructions de logements sociaux hors ZUS

Le programme de rénovation urbaine a été l'occasion d'un renouvellement important et d'une réelle diversification du parc social. La reconstitution de l'offre a permis une diffusion de logements sociaux sur l'ensemble de la ville de Belfort et notamment dans le centre-ville de Belfort.

La reconstitution de l'offre hors sites a également permis une réelle plus-value qualitative, puisque les logements sociaux en grands ensembles démolis ont été remplacés par des petits immeubles de centre-ville (65 logements sociaux en acquisition amélioration dans des petits immeubles). Les ventes en état futur d'achèvement (VEFA) de duplex-jardin d'un promoteur privé (52 logements à Belfort) ont permis d'offrir une nouvelle gamme de logements très prisés au sein du parc social.

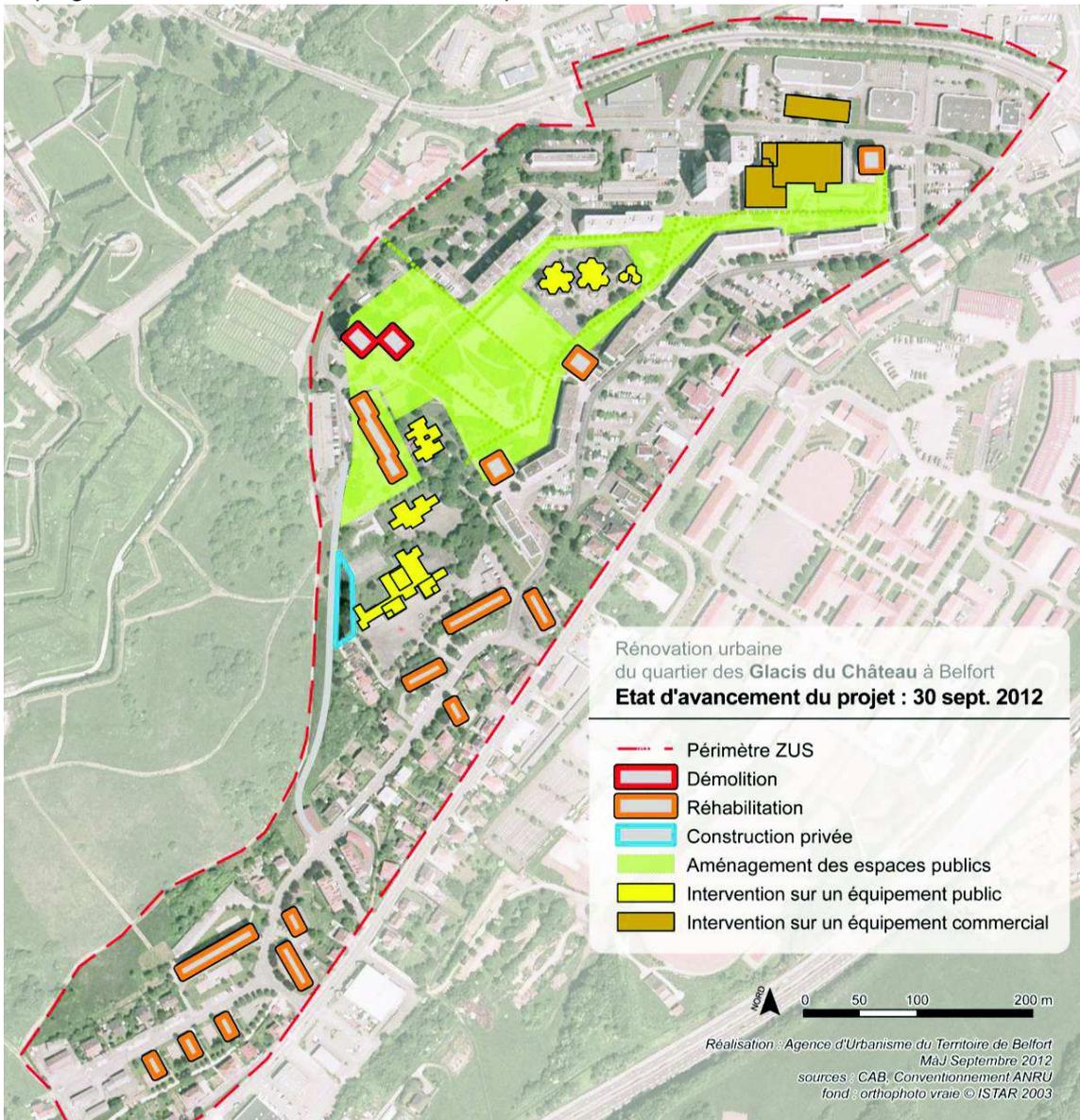
Les reconstructions de logements hors sites dans le CAB



Les reconstructions de logements sociaux dans les ZUS

Le programme local de rénovation urbaine a aussi permis le renouvellement de l'offre locative sociale dans les quartiers en rénovation urbaine. Les démolitions de barres et de tours ont été compensées par des reconstructions de logements sociaux en petits collectifs, comme les reconstructions du quartier des Résidences (îlot Kennedy et cône sud du Fort Hatry) avec 108 logements sociaux en petits collectifs.

Le programme de rénovation urbaine dans le quartier des Glacis



Démolition des tours Parant en 2008

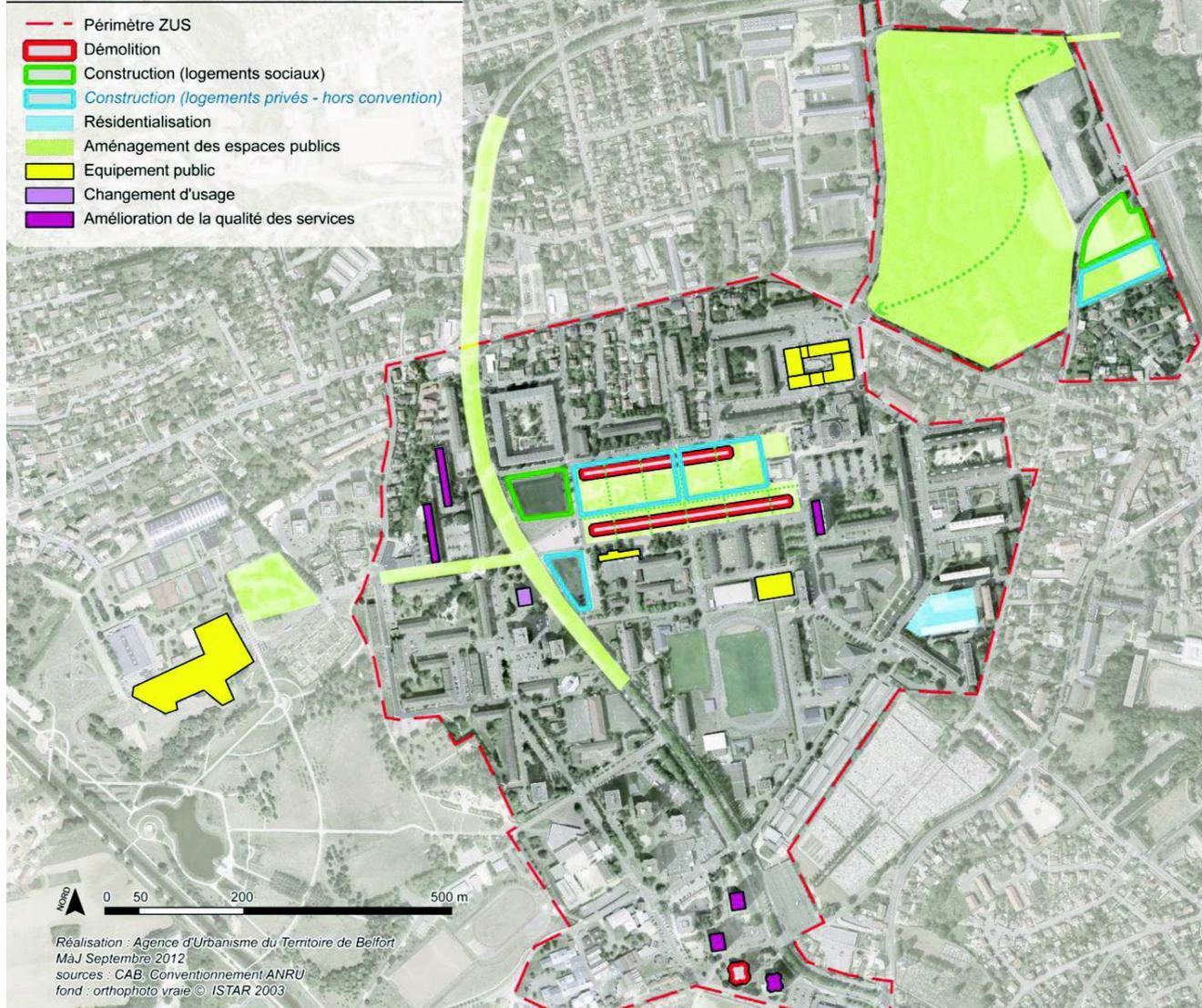


Source : AUTB

Le programme de rénovation urbaine dans le quartier des Résidences

Rénovation urbaine du quartier des Résidences à Belfort

Etat d'avancement du projet urbain :
30 septembre 2012



L'exemple de l'Espace Baudin

L'ambition était de créer un nouveau quartier à la place des anciennes barres démolies des rues de Bruxelles et de Luxembourg dans le quartier des Résidences avec la création d'une offre de logements susceptible d'attirer une population nouvelle grâce à une qualité urbaine, architecturale et paysagère (mixité des statuts et des formes d'habitat et des espaces publics).

Cette nouvelle offre est constituée de logements locatifs sociaux en petits collectifs, de logements locatifs privés individuels et de résidences en accession à la propriété :

- Construction de 68 logements sociaux en six immeubles collectifs par Territoire habitat.
- Construction de 30 pavillons locatifs privés par la Foncière logement.
- Construction de 40 logements, en deux immeubles, en accession à la propriété par le promoteur Atik.

Une attention particulière a été portée au peuplement des immeubles de Territoire Habitat ; la volonté de créer les conditions d'une réelle mixité, en accueillant notamment de nouveaux ménages sur le quartier et des catégories sociales différentes, était un objectif prioritaire.

La réhabilitation du parc existant

Le parc de logements sociaux conservé a fait l'objet de réhabilitations. Dans le cadre de l'ANRU, 1 510 logements ont été réhabilités à Belfort.

- 1 342 logements se localisent dans le quartier des Résidences,
- 168 aux Glacis du Château,

Dans le quartier des Résidences, 1 342 logements ont été réhabilités avec plusieurs interventions conséquentes, et dans le quartier des Glacis, 168 logements ont été réhabilités dont 100 logements des 4 à 10 rue Parant.

Ces réhabilitations visaient principalement des économies d'énergie, de la réduction de charges, et de l'amélioration de la sécurité et du confort des locataires.

Le programme de rénovation urbaine a permis également la requalification des espaces extérieurs, et la rénovation et restructuration d'équipements publics et commerciaux comme par exemple la rénovation du centre commercial aux Glacis ou d'autres équipements.

Centre commercial des Glacis



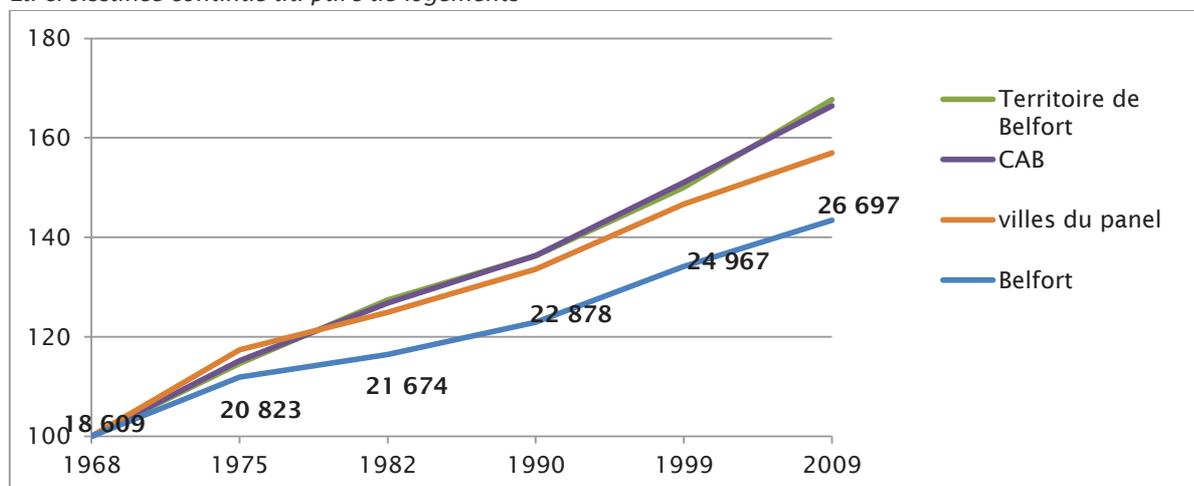
Source : AUTB

III - 1.3 L'évolution du parc de logements

III - 1.3.1 Un parc de logements en constante progression

En 2009, Belfort compte 26 697 logements. Entre les deux recensements, de 1999 à 2008, le nombre de logements a augmenté de 1 730 logements. Le parc s'est accru continument à Belfort comme dans tout le département.

La croissance continue du parc de logements

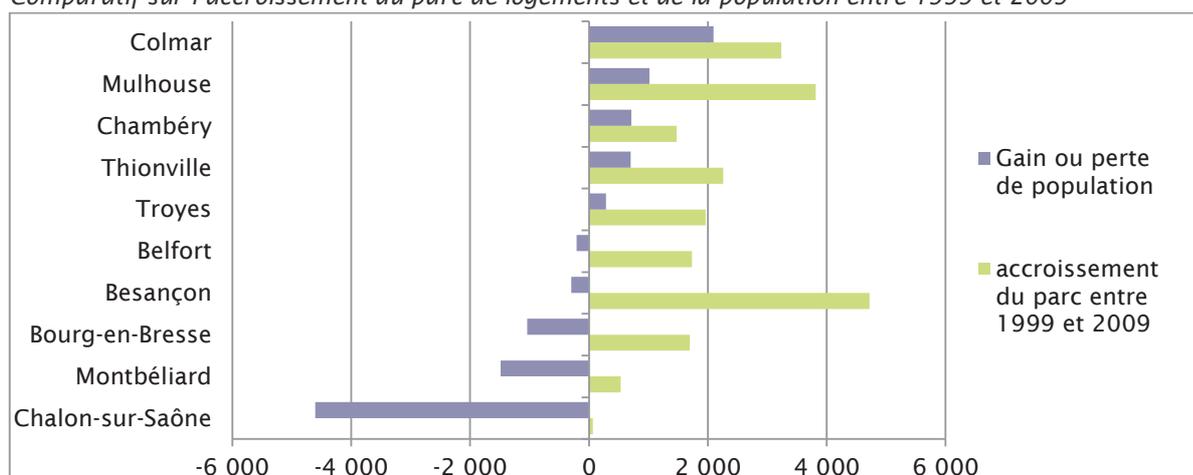


Source : INSEE - RP 2009

III - 1.3.2 Un accroissement du nombre de ménages et du parc de logements pour une population identique

Entre 1999 et 2009, la ville de Belfort compte 1 961 ménages et 1 730 logements supplémentaires pour une population stable. La dynamique est opposée en périphérie de la ville de Belfort avec un accroissement du parc de logements qui a une incidence plus directe sur la croissance de la population. Cette tendance s'observe dans toutes les villes et découle de la baisse de la taille moyenne des ménages liée au vieillissement de la population, à la modification des modes de cohabitation (séparations de couples, célibat,...), mais aussi aux différences de profil des ménages entrants ou sortants. Au jeu des échanges résidentiels, Belfort accueille davantage de petits ménages (étudiants et jeunes actifs), mais perd de nombreuses familles avec enfants qui privilégient le périurbain.

Comparatif sur l'accroissement du parc de logements et de la population entre 1999 et 2009



Source : INSEE - RP 2009

L'évolution de la structure des ménages a un impact sur les besoins de logements en termes de masse mais aussi en termes de typologie de logements.

Une analyse plus complète des ménages est réalisée dans le chapitre socio-démographie.

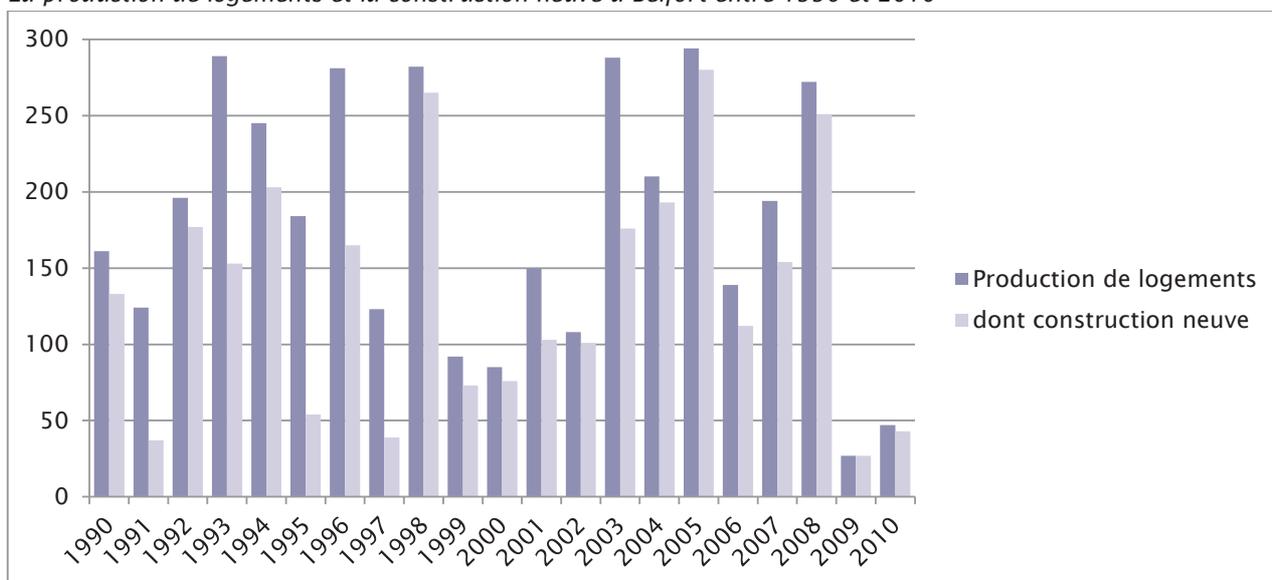
III - 2 - LE MARCHÉ DU LOGEMENT À BELFORT

III - 2.1 Un marché faiblement tendu

III - 2.1.1 20 ans de production de logements à des rythmes élevés

Les logements produits résultent des constructions neuves, et de la transformation du parc existant créatrice de logements supplémentaires. Les vingt dernières années sont particulièrement actives, avec un palier particulièrement haut entre 2003 et 2008. A partir de cette année, le contexte économique, le financement du logement et le marché immobilier se dégradent de façon préoccupante.

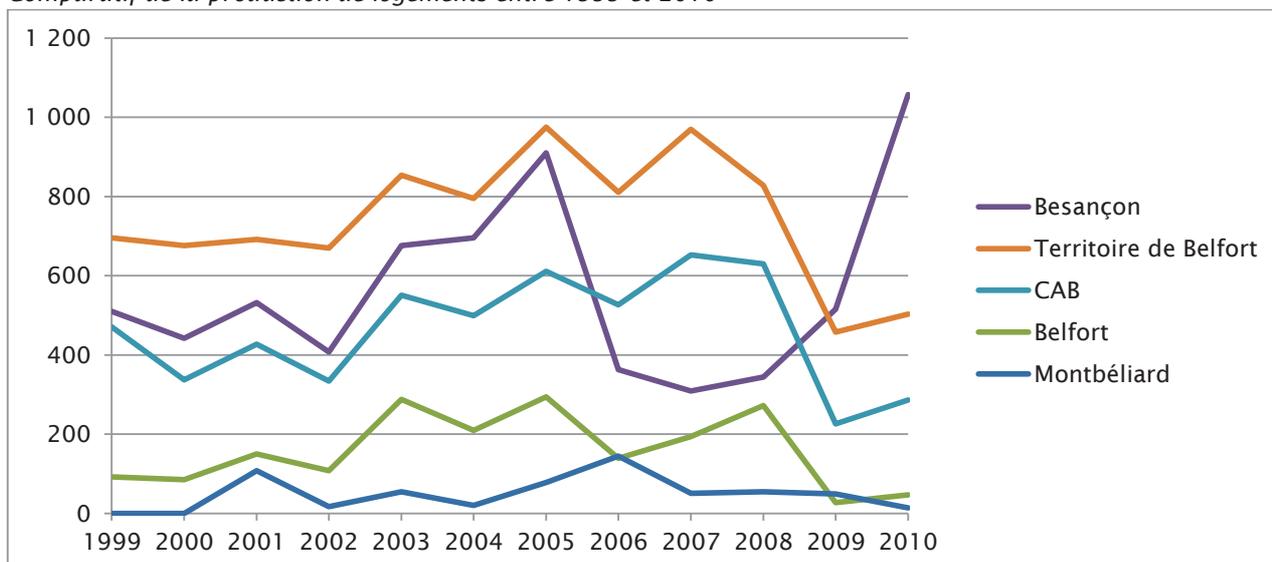
La production de logements et la construction neuve à Belfort entre 1990 et 2010



Source : DREAL FC - Sitadel2

Au cours des 20 dernières années, 3 791 logements ont été produits à Belfort dont 2 815 constructions neuves. La production de logements et la construction neuve moyenne sont respectivement de 181 et 134 logements par an. Globalement, le rythme de construction neuve est identique dans les années 90 et les années 2000 (134 logements par an). Cependant, comme toutes les principales villes franc-comtoises, Belfort a connu un pic de construction entre 2003 et 2008, avec 230 logements produits dont 194 constructions neuves en moyenne par an.

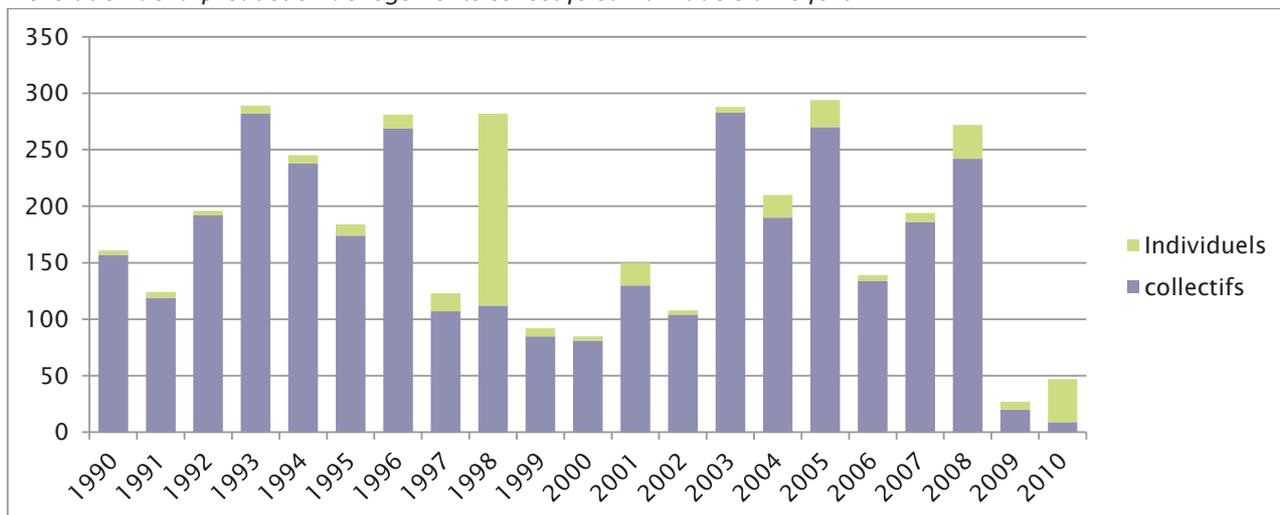
Comparatif de la production de logements entre 1999 et 2010



Source : DREAL FC - Sitadel2

Après cette période faste, les deux années suivantes 2009 et 2010 ont été très difficiles avec seulement 74 logements produits à Belfort. L'arrivée de la crise a marqué un coup d'arrêt à cette cadence avec des difficultés de commercialisation de nouveaux programmes. Cet effondrement de la construction est moins fort dans le reste du Territoire de Belfort en raison d'une présence moins forte des opérations immobilières d'envergure et le maintien d'une production individuelle diffuse. Le rythme varie donc fortement selon la conjoncture.

L'évolution de la production de logements collectifs et individuels à Belfort



Source : DREAL FC – Sitadel2

La production de logements est poussée par le collectif, mais le poids relatif de ce dernier se restreint avec des années remarquables pour l'habitat individuel :

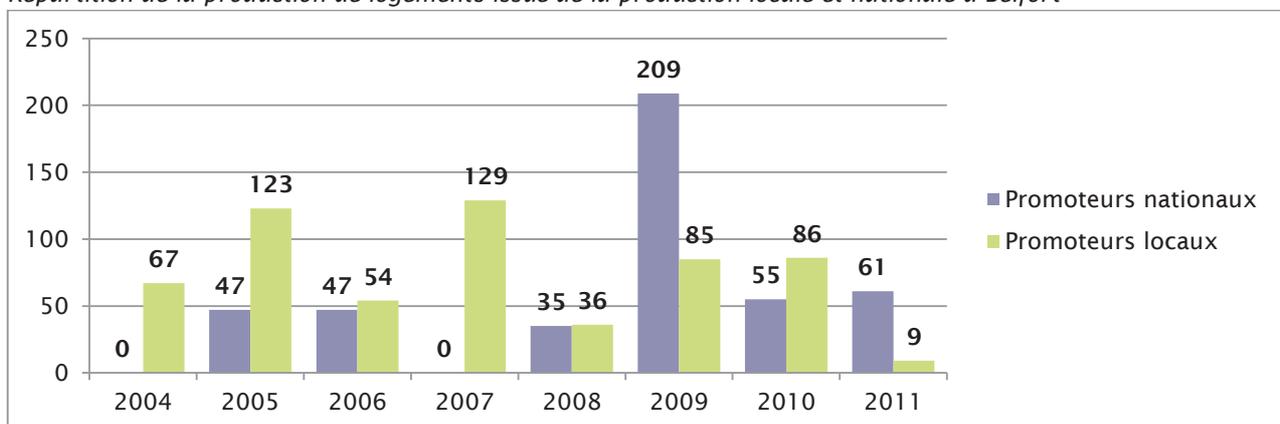
- 1998 : construction de 170 logements en individuels groupés (avenue du Champ de Mars et rue Rouge Gazon à l'ERM) ;
- 2010 : 32 logements individuels issus des Carrés de l'Habitat à la Miotte.

Belfort demeure le principal pourvoyeur de logements collectifs du département avec 47 % de production totale.

III - 2.1.2 Un panel d'acteurs immobiliers plus resserré depuis la crise et une présence toujours affirmée des acteurs du logement social

Comme dans toutes les villes moyennes de France, les promoteurs nationaux ont profité de la conjoncture favorable (2003-2008) et des dispositifs d'investissements locatifs successifs pour livrer de nombreuses opérations. Cependant, depuis la crise, la part de logements mis sur le marché par des opérateurs d'envergure nationale s'est nettement réduite. En 2011, seul le groupe Akerys a livré une opération à Belfort : Cœur de ville, rue Strolz, 61 logements.

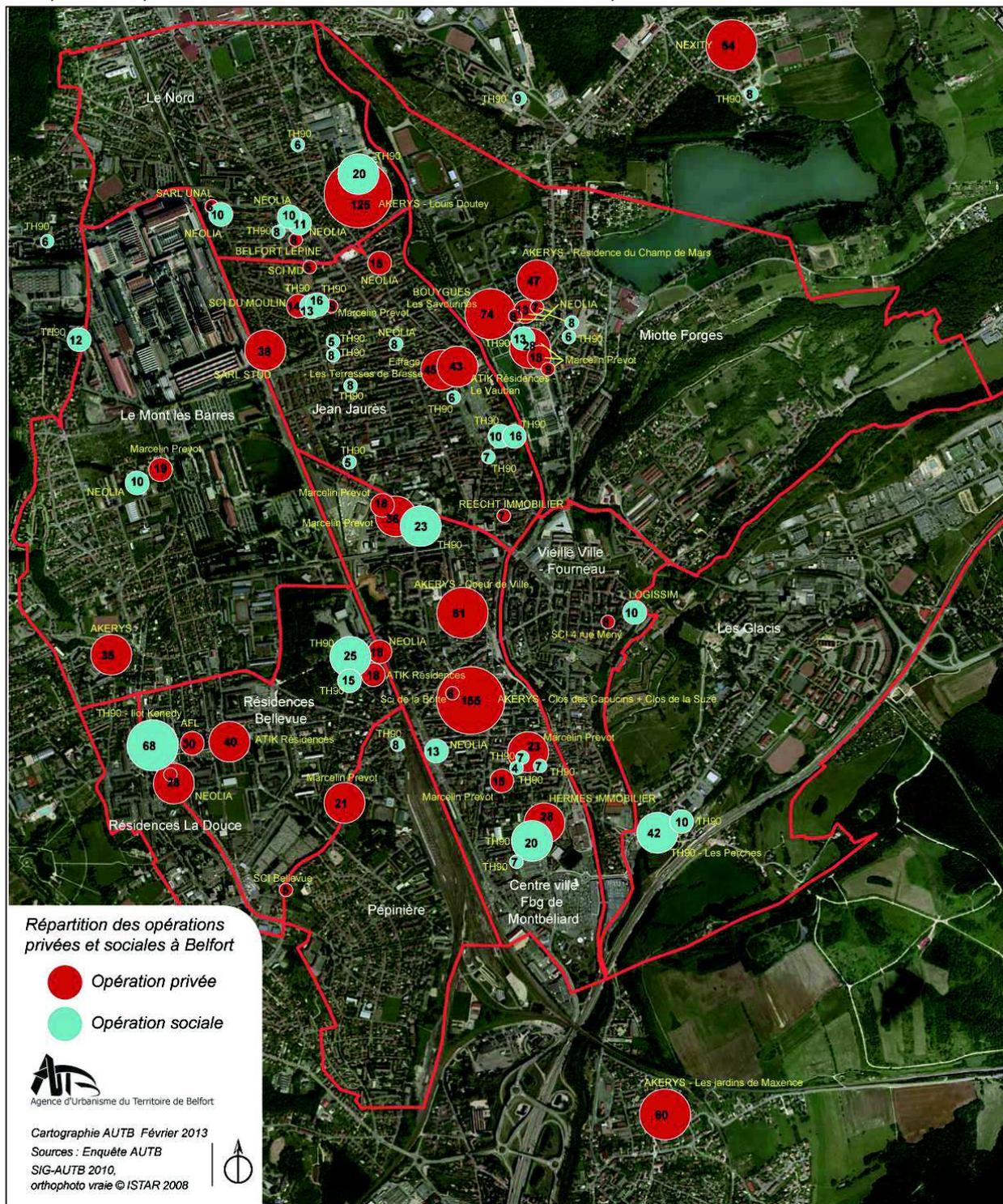
Répartition de la production de logements issue de la production locale et nationale à Belfort



Source : AUTB, opérations livrées de plus de 5 logements

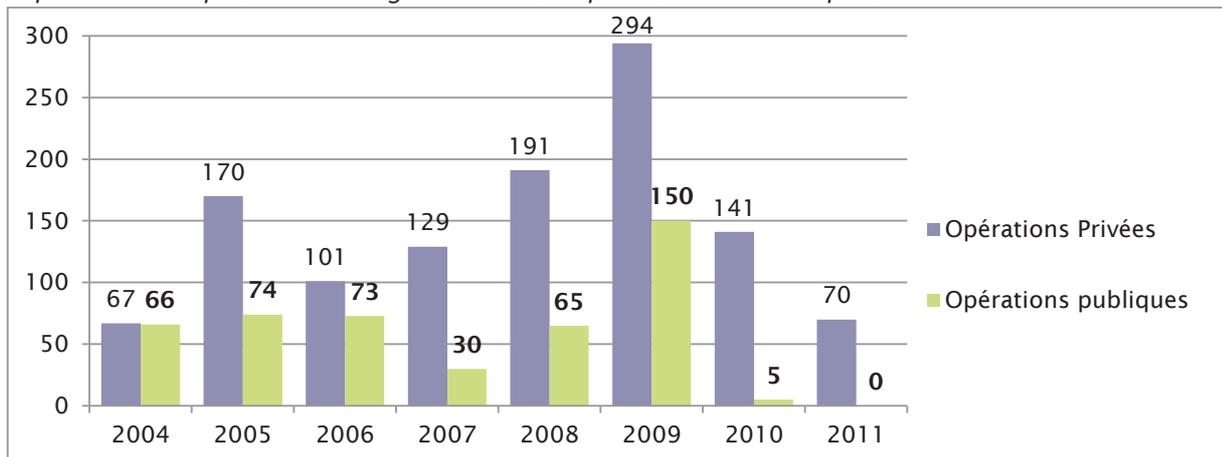
La construction neuve est en partie soutenue par les produits de défiscalisation. La loi Duflot qui a remplacé le Scellier en janvier 2013 est applicable dans des zones définies (A, B1, et B2). La CAB se situe en zone B2, et dans cette zone, une mesure transitoire autorise les investisseurs à bénéficier de la loi Duflot jusqu'au 30 juin 2013. Les promoteurs locaux sont plutôt favorables à ce dispositif mais s'inquiètent de la disparition prochaine de l'investissement locatif à Belfort. Dans ces conditions, il sera sans doute donc plus difficile d'envisager de nouvelles opérations privées à Belfort. Aujourd'hui, l'évaluation de ces dispositifs sur Belfort est difficilement quantifiable, mais certaines opérations sont principalement destinées à la défiscalisation comme par exemple Le Clos des Capucins rue du Comte de la Suze (promotion Akéry's).

Les opérations privées et sociales livrées entre 2004 et 2011 à Belfort



Depuis 2004, les opérations publiques représentent à Belfort plus d'un quart des opérations livrées.

Répartition de la production de logements issue d'opérations sociales et privées

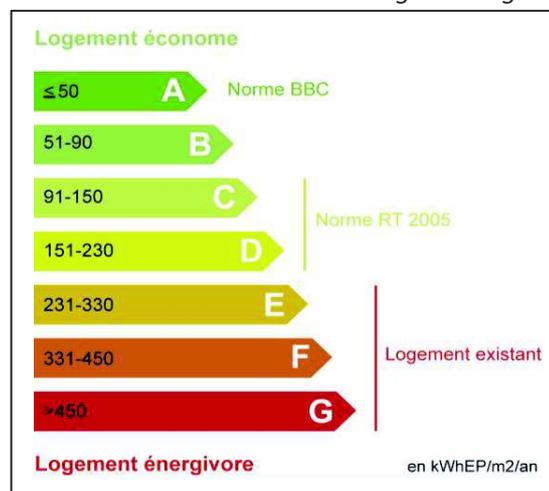


Source : AUTB, opérations livrées de plus de 5 logements

III - 2.1.3 Une évolution des modes de construction avec l'arrivée du label BBC

Depuis le 1^{er} janvier 2013, toute nouvelle construction doit satisfaire une exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti. Le seuil maximal de consommation est fixé à 65 kWhep/m²/an* dans le Territoire de Belfort (la valeur de base 50 kWhep/m²/an est modulée selon les régions françaises et l'altitude du lieu de construction). Pour le collectif, le seuil est temporairement repoussé de 15 % jusqu'au 1^{er} janvier 2015. Le Bâtiment Basse Consommation (BBC) devient à partir de 2013, le standard de la construction neuve.

Echelle des consommations d'énergie des logements



L'effort nécessaire pour atteindre ces objectifs du Grenelle de l'environnement est d'ordre financier mais surtout dans le savoir-faire des entreprises et de l'ensemble de la filière de construction. A Belfort, plusieurs opérations ont été livrées avec ces performances : 16 logements à la Miotte et 16 logements rue de la 1^{ère} Armée produits par Les Carrés de l'Habitat. D'autres opérations à venir vont être livrées, 35 logements avec l'opération Adélyls rue de Brasse à Belfort de Marcelin Prévot, et les immeubles de Médiater situés sur le Parc à Ballon.

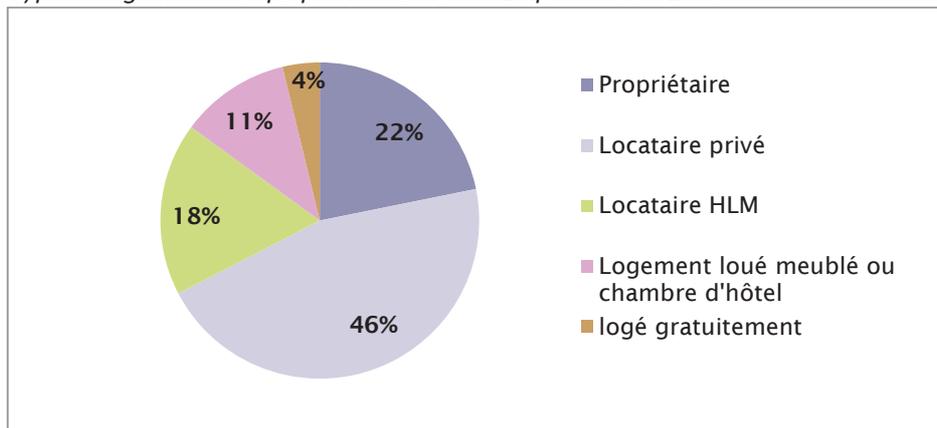
Si l'amélioration de la performance énergétique est mieux inscrite dans la réglementation de la construction neuve, un effort important reste à faire sur le parc existant en particulier privé, avec les contraintes inhérentes à l'espace nécessaire à l'isolation thermique en limite de propriété.

III - 2.1.4 Un relatif déficit d'attractivité de la ville de Belfort

La ville de Belfort perd de la population au jeu des mouvements résidentiels. Ce constat s'inscrit dans un mouvement global qui voit s'accroître les périphéries des villes au profit des villes-centre. La ville de Belfort demeure la porte d'entrée pour les nouveaux arrivants dans le département. Elle attire notamment les jeunes étudiants ou actifs. Le centre-ville est attractif pour cette population grâce à la concentration de l'offre de logements de petite taille (meublé, locatif privé).

Le parc locatif privé joue donc un rôle primordial dans l'accueil des nouveaux ménages, essentiellement de petite taille. Plus de la moitié (57 %) des nouveaux arrivants occupent un logement locatif privé ou un meublé. Inversement, la part des propriétaires est faible chez les nouveaux arrivants (seulement 22 %). On comprend ici l'importance de la qualité du parc existant dans l'attractivité de la ville-centre.

Type de logement occupé par les nouveaux Belfortains en 2008



Source : INSEE, recensement complémentaire 2008

A l'inverse, la ville de Belfort est la principale porte de sortie du département puisque la moitié des départs du Territoire de Belfort a pour origine la ville de Belfort. Il y a également de nombreux départs de Belfort vers la périphérie. Un lourd déficit migratoire dû surtout aux familles ayant des enfants. Les plus « aisés » ayant une liberté de choix résidentiel plus importante, privilégient l'accession à la propriété individuelle dans les communes périurbaines de la CAB. Ainsi, 44 % des ménages qui ont quitté Belfort pour une autre commune du département sont propriétaires d'une maison en 2008.

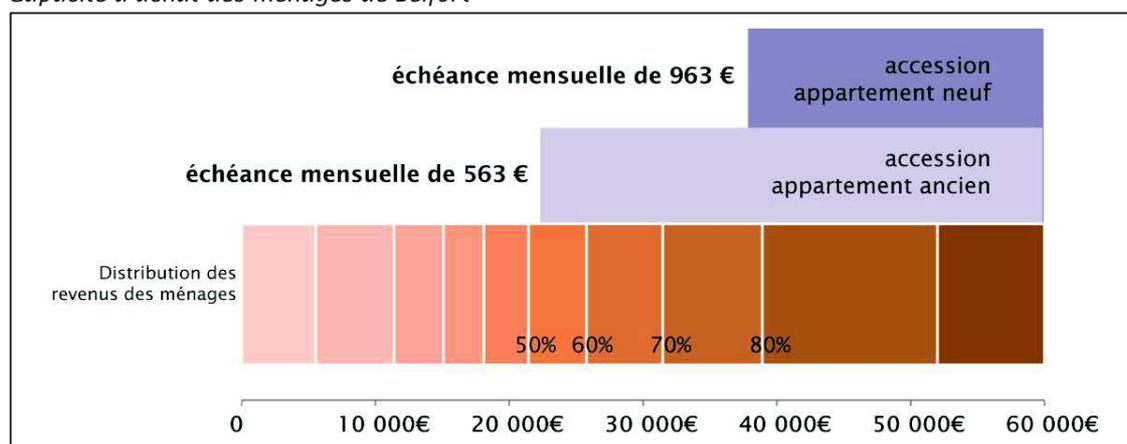
III - 2.1.5 Des revenus limités qui nécessitent toujours une offre diversifiée

Dans les années 2000, l'écart important entre la hausse des prix et celle des revenus fragilise la solvabilité des ménages et soulève des interrogations sur l'offre actuelle proposée aux ménages qui le plus souvent sont contraints pour accéder à la propriété de s'éloigner des centres urbains.

La moitié des ménages de Belfort est en capacité d'acquérir un bien immobilier au coût actuel du crédit, et seulement 20 % capable d'accéder au neuf.

Cette estimation des capacités financières des ménages montre les limites de l'accession à la propriété qui est de plus en plus réservée à une tranche réduite de la population.

Capacité d'achat des ménages de Belfort



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

Une estimation des capacités d'achat des ménages

A partir de la distribution (par décile) des revenus des ménages de Belfort (avant paiement des impôts, et hors revenus de redistributions, source : INSEE-DGI, revenus fiscaux localisés), nous avons estimé le nombre de ménages capable d'accéder à la propriété

- pour l'achat d'un appartement ancien à Belfort (97 000 € hors frais notariés),
- pour l'achat d'un appartement neuf dans l'agglomération de Belfort (174 000 €),

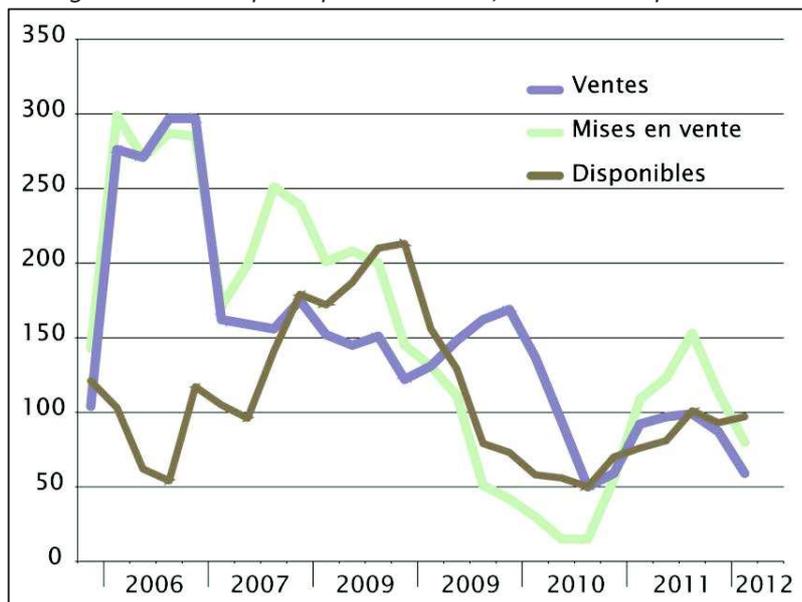
Avec l'hypothèse d'un crédit sur 25 ans, au taux de 4,01 % (assurances comprises) sans apport personnel, avec un taux d'endettement de 30 % en incluant dans le montant emprunté les frais notariés, et hors aides fiscales.

III- 2.2 Evolution du coût d'accès au logement et disparité entre quartiers.

III - 2.2.1 Peu de ventes de logements neufs

Depuis 2008 et la crise financière, les promoteurs immobiliers ont tempéré les difficultés du marché en repoussant, voire en annulant le lancement de nouvelles opérations afin de vendre les logements neufs déjà sur le marché. Après avoir difficilement écoulé le stock de logements neufs grâce notamment au dispositif Scellier, les promoteurs immobiliers ont mis sur le marché en 2011 une centaine de logements collectifs neufs (dans des programmes de cinq logements et plus).

Les logements collectifs neufs mis en vente, vendus et disponibles dans l'unité urbaine de Belfort



Source : DREAL FC - ECLN

ECLN Enquête sur la Commercialisation de Logements Neufs (DREAL Franche-Comté)

Le champ de l'enquête ECLN concerne les permis de 5 logements et plus destinés à la vente aux particuliers qu'ils soient individuels ou collectifs. Sont donc exclus :

- le secteur locatif (permis de construire destinés à la location)
- les constructions individuelles réalisées par des particuliers en vue de leur occupation personnelle (permis de construire d'un logement)
- les logements construits par l'État, les collectivités locales et les sociétés nationalisées
- l'ensemble des logements de fonction
- les programmes de réhabilitation.

Le secret statistique impose de prendre en compte des secteurs géographiques comportant au moins 3 promoteurs et sachant qu'aucun promoteur ne doit représenter plus de 85 % du total.

Le marché du neuf a très légèrement repris en 2011 (87 logements collectifs vendus), mais s'est de nouveau rétracté au 1^{er} semestre 2012.

Entre le 1^{er} janvier 2011 et le 30 juin 2012, seulement 117 logements neufs collectifs ont été vendus à Belfort (unité urbaine), soit 1,4 vente pour 1 000 habitants. Les ventes sont identiques à Montbéliard (133 ventes soit 1,2 vente pour 1 000 hab.), et supérieures à Besançon (700 ventes soit 5,2 ventes pour 1 000 hab.).

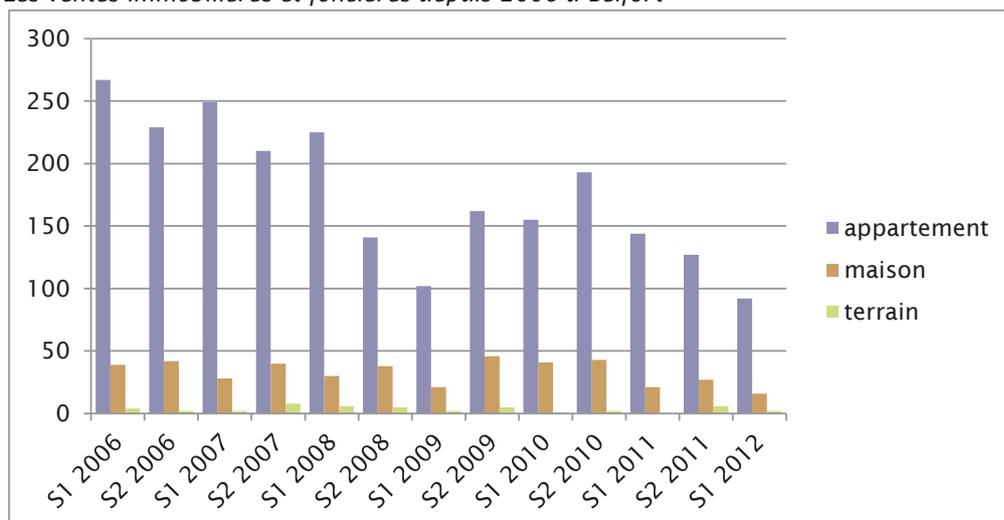
Sur cette même période, 6 logements sur 10 vendus à Belfort sont des T2 ou des T3, et la surface moyenne est de 70 m².

En 2011, l'investissement moyen est de 174 200 € pour un appartement neuf à Belfort, soit environ 2 528 € le m² (2 567 € au 1^{er} semestre 2012). À Belfort, les prix avoisinent ceux de Montbéliard (2 479 € le m²), mais demeurent nettement inférieurs à ceux observés à Besançon (près de 3 000 € le m²).

Depuis la crise, les prix de l'accession dans l'ancien ont baissé et les loyers du marché locatif privé stagnent. En revanche, les prix du neuf et du foncier continuent à augmenter. Avec les prix des matériaux en hausse et l'arrivée du label BBC, les prix des opérations neuves ne devraient pas baisser.

III - 2.2.2 Le marché immobilier ancien en recul

Les ventes immobilières et foncières depuis 2006 à Belfort



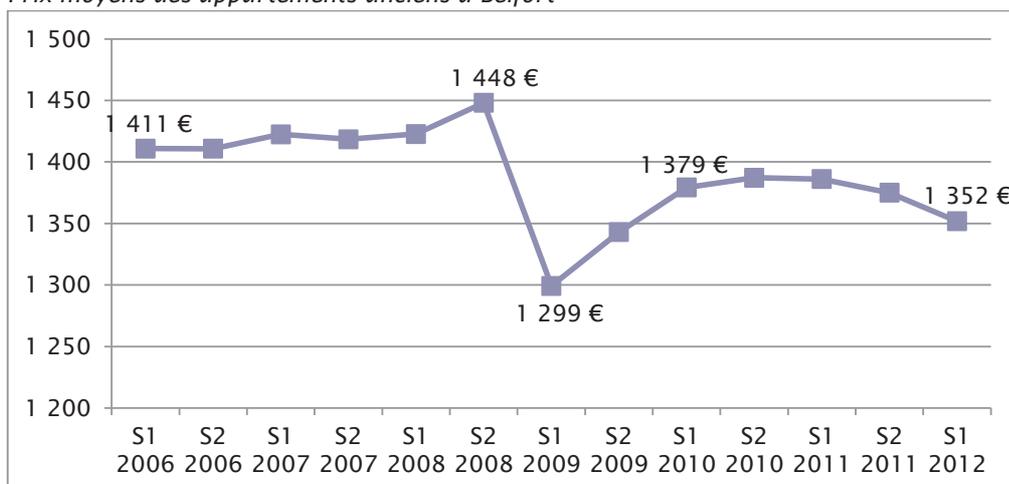
Le fichier des notaires – PERVAL

Ce fichier est la base de données des notaires qui collectent les informations sur les biens immobiliers et fonciers vendus. Le fichier se rapproche de l'exhaustivité de l'activité immobilière et foncière.

Source : Fichier des notaires – PERVAL

Le marché de l'immobilier ancien (logements de plus de 5 ans) s'est fortement ralenti entre le 1^{er} semestre 2008 et le 1^{er} semestre 2009 avec un effondrement du nombre de biens vendus. Après une légère reprise en 2010, le marché immobilier ancien a de nouveau reculé depuis le 1^{er} semestre 2011. La baisse d'activité touche tous les types de biens tant sur Belfort que dans le reste du département.

Prix moyens des appartements anciens à Belfort

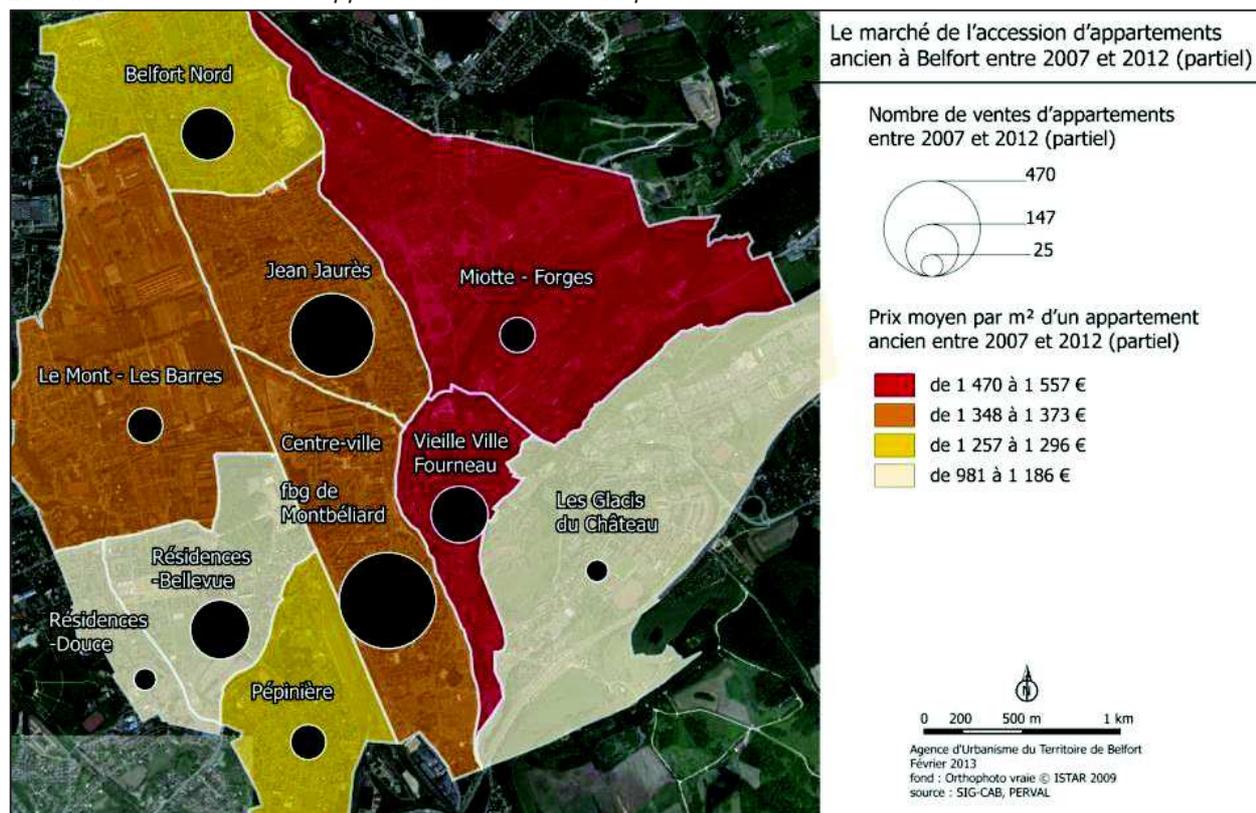


Source : Fichier des notaires – PERVAL

À Belfort, le prix moyen des appartements anciens a chuté au 1^{er} semestre 2009 à 1 300 € le m², après avoir franchi fin 2008 1 450 € le m². Les prix ont de nouveau augmenté jusqu'au 2^{ème} semestre 2010 (1 387 €). Depuis 2 ans, les prix baissent légèrement pour atteindre 1 352 € au 1^{er} semestre 2012. On retrouve la même tendance dans le département avec une légère distinction entre appartements et maisons pour lesquelles la baisse est plus forte.

III - 2.2.3 Des disparités de prix entre quartiers

Le marché d'accèsion d'appartements anciens se concentre sur les quartiers Centre-Ville Fbg de Montbéliard et Jean Jaurès avec plus de la moitié des ventes entre 2007 et 2012. À Belfort, les prix varient entre quartier : de 981 € le m² aux Résidences la Douce à 1 557 € le m² à Miotte-Forges. Les quartiers dans lesquels la présence d'un parc locatif social est importante détiennent les prix les plus faibles. À l'inverse, la Vieille-Ville et Miotte-Forges, notamment pour le cadre de vie disposent de prix moyens nettement supérieurs à la moyenne de la ville.



III - 2.2.4 Les loyers dans le parc locatif privé et social

Plusieurs facteurs influencent les loyers du parc privé : le marché, la situation géographique, l'ancienneté du logement, le confort, ou l'ancienneté du locataire. Dans le parc public, le loyer est moins sensible à ces paramètres, et le mode de fixation des loyers est réglementé.

Loyers privés moyens à Belfort en 2011

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Loyer moyen au m ²	12,2 €	9,9 €	7,6 €	6,1 €	6 €	8,7 €
Tendance n-1	-0,8%	7,6%	1,6%	-2,6%	5,1%	2,7%
Parc locatif privé	20%	25%	31%	16%	8%	100%

Source : Fichier CLAMEUR 2012

Le fichier CLAMEUR de l'UNPI (Connaître les Loyers et Analyser les Marchés Urbains et Ruraux) affiche en un an une hausse d'environ 2,7 % des loyers sur Belfort pour s'élever en 2011 à 8,7 € le m². En 10 ans, le loyer moyen a augmenté de 30 % et de 2,5 € par m². Les loyers varient de 12,2 € le m² pour un studio ou un T1 à 6 € pour T5 ou plus. Les loyers à Belfort sont identiques à ceux observés à Montbéliard (8,6 €/m²), et inférieurs à Besançon (9,4 €/m²) ou Mulhouse (9,5 €/m²). A l'échelle nationale (12,4 € le m² en 2011), les loyers ont légèrement augmenté.

Loyers publics moyens à Belfort en 2011

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus	Ensemble
Loyer moyen au m ²	6,6 €	5,1 €	4,6 €	4,2 €	4,2 €	4,5 €
Parc locatif privé	7%	18%	35%	30%	9%	100%

Source : RPLS 2011

Le loyer moyen dans le parc public est bien inférieur au privé : 4,5 € par m² contre 8,7 €. La date de construction, et le type de logement et surtout la localisation du logement en zone urbaine sensible (ZUS) influencent le niveau du loyer. Le loyer moyen en ZUS est de 4,1 € par m² contre 4,8 € hors ZUS. En contrepartie, des ressources limitées sont exigées des ménages pour y accéder.

III - 2.3 Quelle adéquation de l'offre à la demande ?

III - 2.3.1 Une offre partiellement adaptée

Un des aspects essentiel réside dans le rôle des différents parcs face au public présent ou nouveau. Les évolutions récentes ont permis de rééquilibrer l'offre belfortaine un peu plus en faveur du parc en propriété. Mais les observations réalisées dans le domaine des migrations résidentielles précisent l'importance du parc locatif privé dans l'accueil des populations nouvelles à Belfort (cf chapitre sur l'attractivité de Belfort p.27). Un tiers du parc de logements belfortain (8 553 logements) est loué par des bailleurs privés. Cet ensemble de logements constitue un patrimoine essentiellement ancien, dont l'état mérite une attention particulière. Dans le contexte actuel de ralentissement de l'activité économique, l'offre de logements disponible reste importante ; les parcs de logements moins attractifs par leur moindre qualité et leur sous équipement tendent à être délaissés face à une offre neuve. Ainsi, en 2011, 11.4 % du parc total sont des logements privés vacants (cf chapitre sur la vacance des logements p.6). Si tous n'ont pas été destinés à la location, cette offre n'est vraisemblablement plus adaptée aux exigences actuelles des habitants présents ou futurs. Cette inadéquation de l'offre mérite d'être corrigée au-delà des possibilités de l'OPAH en cours.

III - 2.3.2 Des capacités de revenus des ménages nécessitant une diversification de la production

Les revenus constatés à Belfort montrent les difficultés de certains habitants dans l'accès au logement. Plus de la moitié des belfortains n'ont pas les revenus nécessaires pour accéder à la propriété (cf chapitre sur la capacité des ménages p.28). Seul 20 % des ménages peuvent acquérir un logement neuf.

Par ailleurs, les constats dressés par l'Observatoire Social Départemental confirment également la présence importante de populations à faibles ressources à Belfort :

25 % des ménages ont des revenus sous le seuil de pauvreté en 2009 soit 5 346 ménages dont le revenu médian est de 717 € (*Source : OSD 2012*),

10 % des résidents du parc locatif privé ou social belfortain ont bénéficié d'une aide apportée par le Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) en 2011 (1 641 aides apportées). Près de trois-quarts des bénéficiaires du FSL sont des personnes isolées avec ou sans enfants.

Ces constats précisent la nécessité d'une offre de logements diversifiée pour répondre à l'ensemble des ménages. La production globale récente a été plutôt orientée vers l'accession à la propriété, à la faveur des conditions de prêts et des avantages fiscaux de ces dernières années. Veiller à maintenir une offre à faible coût semble primordiale pour répondre aux besoins des populations locales.

III - 2.3.3 Une partie du parc inadaptée aux nouvelles attentes des ménages

Les études réalisées sur la vacance des logements ont révélé la faible qualité d'une partie de l'offre existante privée. Près de 55 % des résidences principales affichent en 2010 un confort moyen (classement cadastral en catégorie 6 selon FILOCOM) et 1 % des résidences, un confort médiocre (catégorie 7 ou 8). La qualité du parc vacant est encore plus dégradée (respectivement 57 % et 3,5 % en catégorie 6 et 7 ou 8 selon FILOCOM). Dans un contexte de marché détendu, comme on peut l'observer à Belfort, la qualité du parc existant joue un rôle discriminant dans les choix résidentiels. Les attentes actuelles des ménages sont qualifiées par certains critères, tels que l'équipement du logement (présence d'un balcon, d'une cuisine équipée, d'un ascenseur, d'une place de stationnement ou d'un garage), sa performance énergétique et le coût des charges, la composition et l'attrait du quartier (présence de commerces ou de services à proximité, tranquillité et accessibilité). Avec ces exigences, pour des ménages ayant également les capacités financières de leur choix, le parc de logements neufs est privilégié au parc ancien. L'attractivité d'une ville tient aussi à la qualité de son bâti ancien.

III - 2.3.4 Demande sociale en logements et réponses des acteurs (face aux typologies de ménages et au vieillissement)

Les éléments statistiques disponibles aujourd'hui sont les valeurs départementales de l'exploitation du fichier des demandeurs de logements sociaux du 31/12/2012 (numéro unique). Elles font état d'un volume de 3 132 demandes actives à cette date, dont 58 % proviennent de ménages hors mutations internes au parc social. (Absence de précisions actuelles tant géographiques que sur les caractéristiques des demandeurs – Demande TH en cours via CAB)

Face au vieillissement des ménages et en particulier des locataires des bailleurs sociaux, ceux-ci ont mis en place des actions d'adaptation de logements et de création d'habitats seniors. (à compléter avec des éléments de TH).

III - 3.1 Les dispositifs d'intervention publique actuels sur l'habitat

III - 3.1.1 Les besoins de la commune pour maintenir a minima sa population voire pour la faire progresser

Un nouveau programme d'actions du PLH et un nouveau dispositif d'aides pour accompagner les objectifs politiques de la CAB ont été adoptés début 2012 autour des cinq axes suivants :

- la réhabilitation du parc locatif social
- la réhabilitation du parc privé ancien
- le soutien à l'accession à la propriété
- l'attractivité résidentielle de l'agglomération
- de l'observation à l'expertise

Certaines actions sont plus particulièrement tournées en direction de Belfort et notamment :

- Les actions sur le parc privé (garantie des risques locatifs, actions sur les copropriétés, aides aux ménages accédant à une propriété ancienne)
- Les actions permettant de développer l'attractivité résidentielle de l'agglomération (le renouvellement du parc locatif social dans la ville).

Un nouveau PLH 2014-2019 est en cours d'élaboration.

La Communauté de l'Agglomération Belfortaine est délégataire des aides à la pierre pour l'habitat depuis 2007. Elle a adopté un deuxième Programme Local de l'Habitat le 13 décembre 2007, pour une durée de 6 ans. Au cours de la période, intervient la crise économique qui, comme nous l'avons vu plus haut, a considérablement ralenti la production de logements et affaibli les capacités financières des ménages. Face aux évolutions réglementaires (fin du Plan de Cohésion Social, Loi Molle), la collectivité a choisi de modifier ses objectifs logements et de réorienter les axes de sa politique en direction du parc ancien. Fin décembre 2010, la CAB réduit ses objectifs de 475 (dont 185 à Belfort) à 430 logements par an, dont 40 % à Belfort.

Objectifs de logements PLH révisé (déc. 2010) selon les différents types de logements

	Belfort (hors ZUS)	CAB
Logements privés	60	215
Accession sociale	25	50
PLAI	20	30
PLUS	20	50
PLS	5	10
Conventionnés Anah	12	20
Hébergement	5	5
Réhabilitations (1)	30	95
Recréations (2)	10	20
Démolitions	0	50
Reconstructions ANRU	10	30
Total	167	430

1 : Réhabilitations classiques de logements existants et occupés constituant une amélioration de l'offre existante

2 : Recréations de logements par restructuration lourdes de logements obsolètes, pouvant modifier la structure des logements, et constituant une offre nouvelle

III - 3.1.2 Les axes de la politique locale de l'habitat

Le programme de rénovation urbaine est un des grands axes de la politique locale mise en place par la CAB (cf chapitre sur le programme de rénovation urbaine p.15). Ce programme arrive aujourd'hui à son terme (la poursuite du programme reste incertaine) et a permis la restructuration des trois ZUS de l'agglomération, dont les Résidences et les Glacis du Château à Belfort.

612 logements ont été démolis et 581 reconstruits assurant ainsi une dédensification et une diversification de l'offre de ces quartiers. Cette opération a été accompagnée d'une importante recomposition des espaces publics et de sa forme urbaine. Mesures d'accompagnements, réhabilitation des logements maintenus, chantiers d'insertion, le développement d'une gestion urbaine de proximité, ont renforcés les conditions de réussite de cette opération. Ainsi, 1 510 logements de ces quartiers ont été réhabilités, assurant le maintien d'une qualité de l'offre face aux recompositions et reconstructions à l'œuvre. Cette opération partenariale a généré une somme de travaux conséquente sur ces quartiers, dans un objectif de transformation pérenne.

Outre les aides financières allouées pour la réalisation de logements sociaux, une seconde opération touche également Belfort : la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Celle-ci vise la réhabilitation de logements locatifs privés et la remise sur le marché de logements vacants à l'aide de subventions de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et de la CAB pour un volume de plus de 300 logements sur 3 ans.

Objectifs thématiques de l'OPAH 2011 - 2013

	Nombre de logements
Travaux thermiques pour des propriétaires occupants	165
Travaux thermiques pour des propriétaires bailleurs	25
Travaux lourds pour réhabiliter des logements indignes propriétaires occupants	5
Travaux lourds pour réhabiliter des logements indignes propriétaires bailleurs	19
Travaux lourds pour réhabiliter des logements très dégradés pour des propriétaires occupants	8
Travaux lourds pour réhabiliter des logements très dégradés pour des propriétaires bailleurs	31
Travaux de moyenne importance pour réhabiliter des logements dégradés propriétaires bailleurs	40
Remise sur le marché de logements vacants	40
Travaux d'adaptation des logements au maintien à domicile propriétaires occupants	43
Travaux d'adaptation des logements au maintien à domicile propriétaires bailleurs	10

87 logements ont pu à ce jour (fin novembre 2012) bénéficier des aides et conforter ainsi leur qualité. Cette action a mobilisé près de 700 000 € de subventions pour un taux moyen de 40 % par logement et généré 1 715 000 € de travaux.

III - 3.2 Les projets d'aménagement public et de développement de l'habitat

III - 3.2.1 Les principales opérations publiques en cours ou en projet

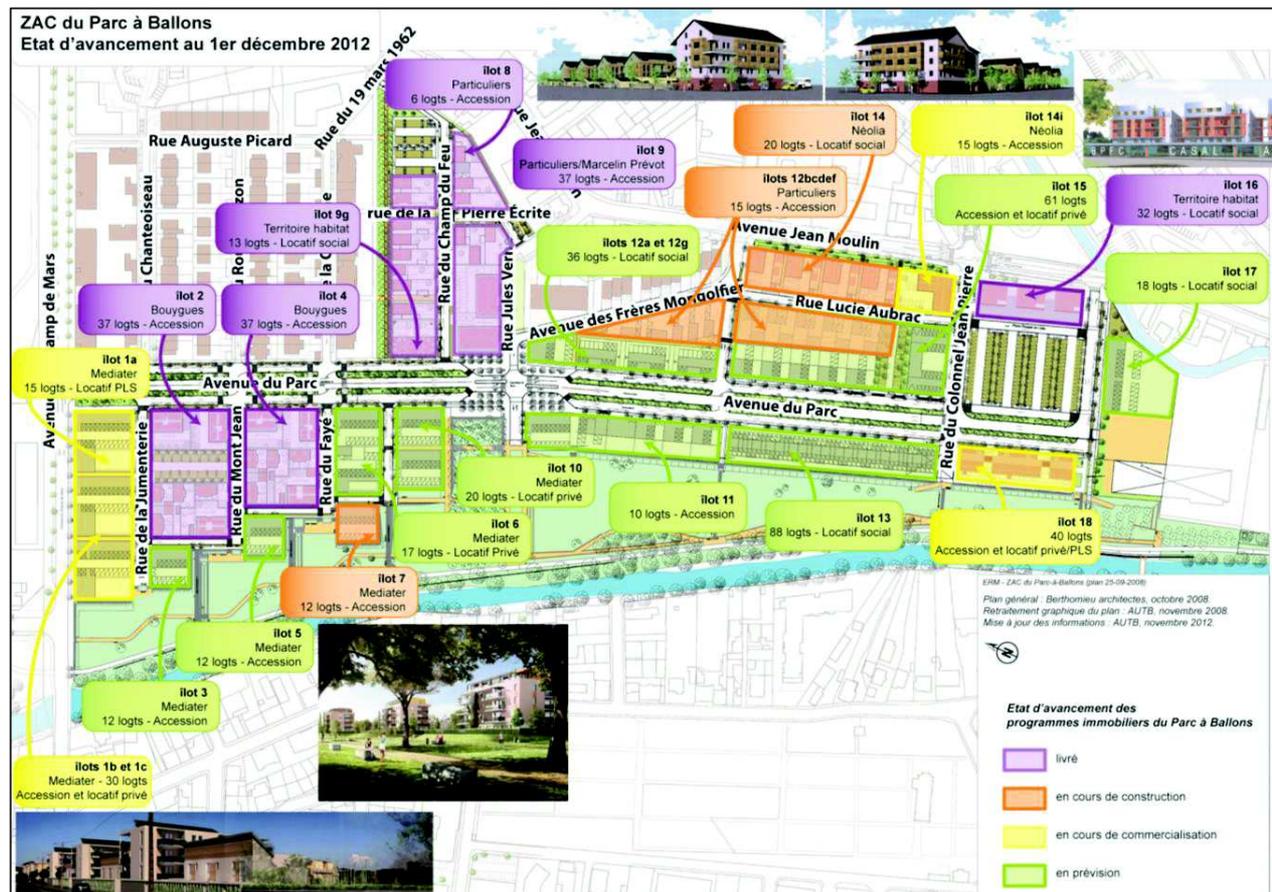
La disponibilité foncière de Belfort pour son développement urbain paraît assez limitée, en dehors des grandes emprises militaires libérées. Ainsi, la ville de Belfort développe principalement son parc de logements en s'appuyant sur des opérations de renouvellement urbain. Qu'elles soient sur d'anciens espaces de logements sociaux ou sur des terrains libérés d'emprises publiques, ces opérations sociales ou privées recomposent le tissu urbain. Ce mouvement continu génère l'essentiel de la production de logements à Belfort, de manière diffuse dans l'ensemble de l'espace urbain.

Les projets restent importants, même en cette période particulière :

Les opérations recensées pour une livraison à partir de 2014 atteignent un volume de 380 logements. Certaines opérations d'ensemble organisent de nouveaux quartiers, le plus souvent à l'aide de montages opérationnels de type ZAC ou lotissements. La plus importante est la ZAC du Parc à Ballons. Une autre opération est en cours de réalisation à proximité du Tech'hom, l'éco-quartier du Mont.

III - 3.2.2 La ZAC du Parc à Ballons

Ce projet en cours de réalisation depuis plusieurs années vise à terme la réalisation de 550 logements, mixant une offre sociale et privée, locative et en accession. Organisé autour d'un axe central, jouxtant la Savoureuse, et agrémenté d'un parc, dans le prolongement de la promenade François Mitterrand et sa piste cyclable, cet ensemble de logements se réalise lot par lot.



III - 3.2.3 L'éco-quartier du Mont de la ZAC Techn'hom

Ce projet, plus modeste, est intégré à la ZAC Techn'hom. Il comprendra des logements sur 25 000 m² de surface de plancher, soit 124 à 172 logements individuels et 60 collectifs. 25 % de logements sociaux y seront réalisés. Placé sur un terrain en pente occupé autrefois par des jardins ouvriers, ce projet s'enracine au cœur de la ville et des activités économiques. Parkings mutualisés, accès aux transports publics facilité, densité bâtie, logements performants, matériaux à faible énergie grise, récupération des eaux de pluie, tri des déchets sont autant d'objectifs qualitatifs envisagés pour ce quartier.

L'éco-quartier du Mont de la ZA Techn'hom



III - 3.3 Le gisement foncier

III - 3.3.1 Les modes de fabrication actuels de l'habitat et la mobilisation foncière

La ville de Belfort se transforme sur la base d'espaces renouvelés et de vides urbains artificialisés. Entre 2000 et 2012, près de 12 ha ont fait l'objet d'un renouvellement de l'espace pour l'habitat, soit par démolition et reconstruction d'immeubles, soit par densification d'espaces déjà bâtis. Au cours de cette même période, 7,5 ha ont été conquis sur des espaces naturels ou anciennement occupés par des activités diverses et où la nature avait repris ses droits (friches militaires par exemple).

En dehors des grandes opérations décrites plus haut, ce mode de fabrication de la ville se réalise au gré des opportunités de libération foncière, à l'aide notamment du droit de préemption urbain (DPU). La diversification du parc social a été possible grâce à ce dispositif qui a permis de mobiliser des immeubles anciens pour les confier à un bailleur social.

Parallèlement, les acteurs privés réalisent des opérations dans des immeubles existants ou des espaces libérés de leurs bâtiments, transformation lente mais continue de la ville sur elle-même.

Ces opérations sont accompagnées parfois d'actions sur les espaces publics : c'est le cas notamment de toutes les opérations ANRU, mais également d'opérations privées dans les secteurs anciens (Rue Houbre par exemple).

III - 3.3.1 Les disponibilités foncières et les choix possibles

En dehors des grandes opérations citées, ce mode de transformation de la ville, au gré des opportunités foncières, disperse l'évolution visible de la ville et rend plus difficile la lecture de cette recomposition pourtant bien réelle. Lié aux opportunités foncières, ce processus est peu visible, lent et dispersé. Entre 2004 et 2011, 48 opérations (de plus de 5 logements) représentant 921 logements ont été livrées dans les 4 quartiers centraux de Belfort, soit 58% de la livraison totale de logements à Belfort. Ce décompte rassemble à la fois les opérations identifiées comme un artificialisation des espace ou celle correspondant à une mutation ou un renouvellement des espaces bâtis.

Cette production immobilière opère une réelle transformation des faubourgs par des ensembles souvent plus dense, avec moins d'espaces verts dans les parcelles, par le stationnement proposé ou la densité bâtie. Ces opérations renouvellent l'offre en habitat par une nouvelle diversité résidentielle qui transforme progressivement l'ambiance et l'image des quartiers ou de parties de quartiers.

De fait, l'espace urbain, en particulier celui des quartiers anciens, constitue un potentiel foncier important pour l'habitat, un des « domaines » de la transformation de la ville, aux côtés des espaces publics, des espaces économiques et commerciaux et des infrastructures de déplacement. Organiser ce développement de l'habitat, en cohérence avec l'ensemble des espaces urbains est un gage de qualité, d'ambiance urbaine propice à l'attractivité d'une ville, par une continuité de son évolution, tout en s'appuyant sur ses valeurs historiques et patrimoniales.

Voir également le chapitre analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Une offre existante à conforter

L'habitat belfortain est le produit typique d'une histoire industrielle, faisant 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.

Si le parc locatif social réussit sa transformation, le parc privé souffre de son ancienneté et de la dispersion de ses acteurs. Confrontés à la crise économique, les professionnels ont restreint leur activité. Mais le parc existant doit être conforté, afin de maintenir ses capacités d'accueil au regard d'une offre neuve plus performante et de meilleure qualité, mais assurant moins de 1 % de l'offre en logement chaque année.

Perspectives de l'habitat

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 inexistantes. 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.

Les objectifs affichés dans le PLH actuel (autour de 200 logements) seront révisés prochainement mais devront répondre aux mouvements démographiques à l'œuvre (diminution de la taille des ménages, vieillissement) et aux besoins de renouvellement de l'attractivité de la ville centre.

ENJEUX

- Adapter l'offre de logements aux changements structurels et sociétaux des ménages.
- Compléter l'offre de logements pour répondre aux besoins des ménages Belfortains et favoriser les parcours résidentiels.
- Agir sur le parc de logements vacants afin de le réduire et de renforcer une offre locative de qualité qui reste le statut d'occupation privilégié des nouveaux habitants : « Favoriser le retour des habitants en ville ».
- Maitriser les grands projets et le foncier disponible au service des politiques locales de l'habitat pour une stratégie d'ensemble.
- Produire des logements adaptés aux demandes des publics spécifiques avec la prise en compte des besoins induits liés au vieillissement de la population, mais aussi aux ménages en difficulté, aux personnes possédant un handicap, et aux jeunes.

Sommaire

Introduction : construire une mobilité durable à Belfort	2
1. Le réseau viaire : un système organisé	7
La hiérarchisation du réseau à Belfort : une politique bien engagée.....	7
...Qui influence le trafic routier.....	10
Un plan de circulation en pleine évolution	11
Aménagements urbains et sécurité routière.....	13
2. Les comportements de mobilité à Belfort : l'importance de l'automobile	16
Mobilité des actifs : l'hégémonie de la voiture	16
Le stationnement à Belfort : une politique réglementée	18
3. Les transports en commun, un levier pour asseoir la mobilité durable.....	21
Les transports collectifs routiers performants et en développement	21
Belfort, au cœur d'une étoile ferroviaire	24
4. Les mobilités douces : des modes alternatifs à affirmer.....	31
Les piétons en ville, une dynamique dans le sens de la marche	31
Belfort, une ville favorable à la pratique du vélo	39
5. Synthèse : vers une ville aux multiples mobilités	41

Les principales données chiffrées de ce diagnostic proviennent de l'Enquête Ménage Déplacement (EMD) effectuée par le Syndicat Mixte de l'Aire urbaine en 2004. Cette EMD a été réalisée en hiver, période particulièrement défavorable aux modes alternatifs à l'automobile. Les premières analyses datent de 2005 et sont parfois trop obsolètes notamment pour la thématique des transports en commun, la CTRB ayant été remplacée depuis par Optymo, lancé en décembre 2007. Cette modernisation du réseau s'est vue accompagner d'une augmentation de fréquentation.

Certaines conclusions sont alors à nuancer notamment au niveau des parts modales. On peut toutefois signaler que les habitudes de mobilité des Belfortains n'ont pas foncièrement changé mais ont connu une certaine évolution.

Introduction : construire une mobilité durable à Belfort

Depuis 2008, le contrat de mobilité durable du SMTC fait office de plan de déplacements urbains (PDU) à l'échelle du département. Ses objectifs se rapprochent d'ailleurs de ceux d'un PDU :

- Remettre en cause l'étalement urbain, le morcellement de l'espace naturel et l'allongement continu des trajets ;
- Diminuer la circulation automobile pour assurer un équilibre durable entre besoin de mobilité et facilité d'accès d'une part, protection de l'environnement et de la santé, d'autre part.

Le contrat de mobilité divise le Territoire de Belfort en plusieurs secteurs :

- Le premier, le secteur urbain, concerne Belfort et sa première couronne. A lui seul, ce secteur regroupe 59% des déplacements du département (c'est-à-dire 354 200 déplacements quotidiens environ).
- Le deuxième est le secteur suburbain, il s'agit de la deuxième couronne de l'agglomération et de la Communauté de communes du Sud Territoire.
- Enfin le dernier secteur est un secteur rural et concerne les Communautés de commune de la Haute Savoureuse, du Pays-sous-Vosgien, du Tilleul et du Bassin de la Bourbeuse.

Déplacements internes et externes¹ au pôle urbain

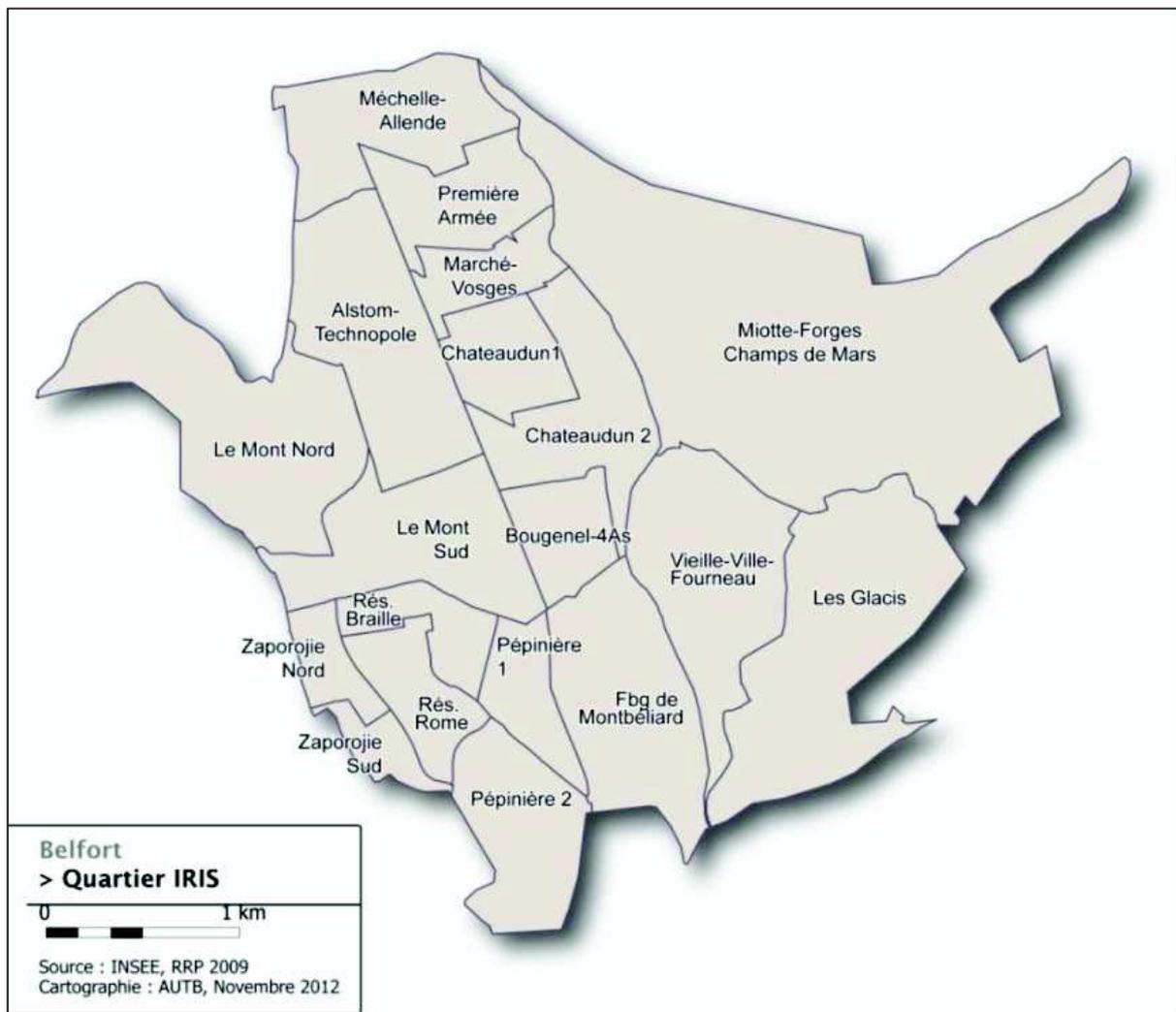
Dans le pôle urbain de Belfort, les déplacements internes, au nombre de 243 240 en 2004², sont largement dominés par la voiture particulière et les modes doux. En effet, près de 57% des déplacements internes à la ville sont effectués en voiture, 35% en modes doux et particulièrement à pied. L'ensemble des déplacements internes représente les trois quarts des déplacements du pôle urbain.

Par ailleurs, les quartiers Châteaudun 1 et 2, Bougenel-4As, Faubourg de Montbéliard, et les Résidences (cf. carte 1) accueillent chacun plus de 50 000 déplacements par jour et par km².

¹ Déplacements internes = au cœur du pôle urbain

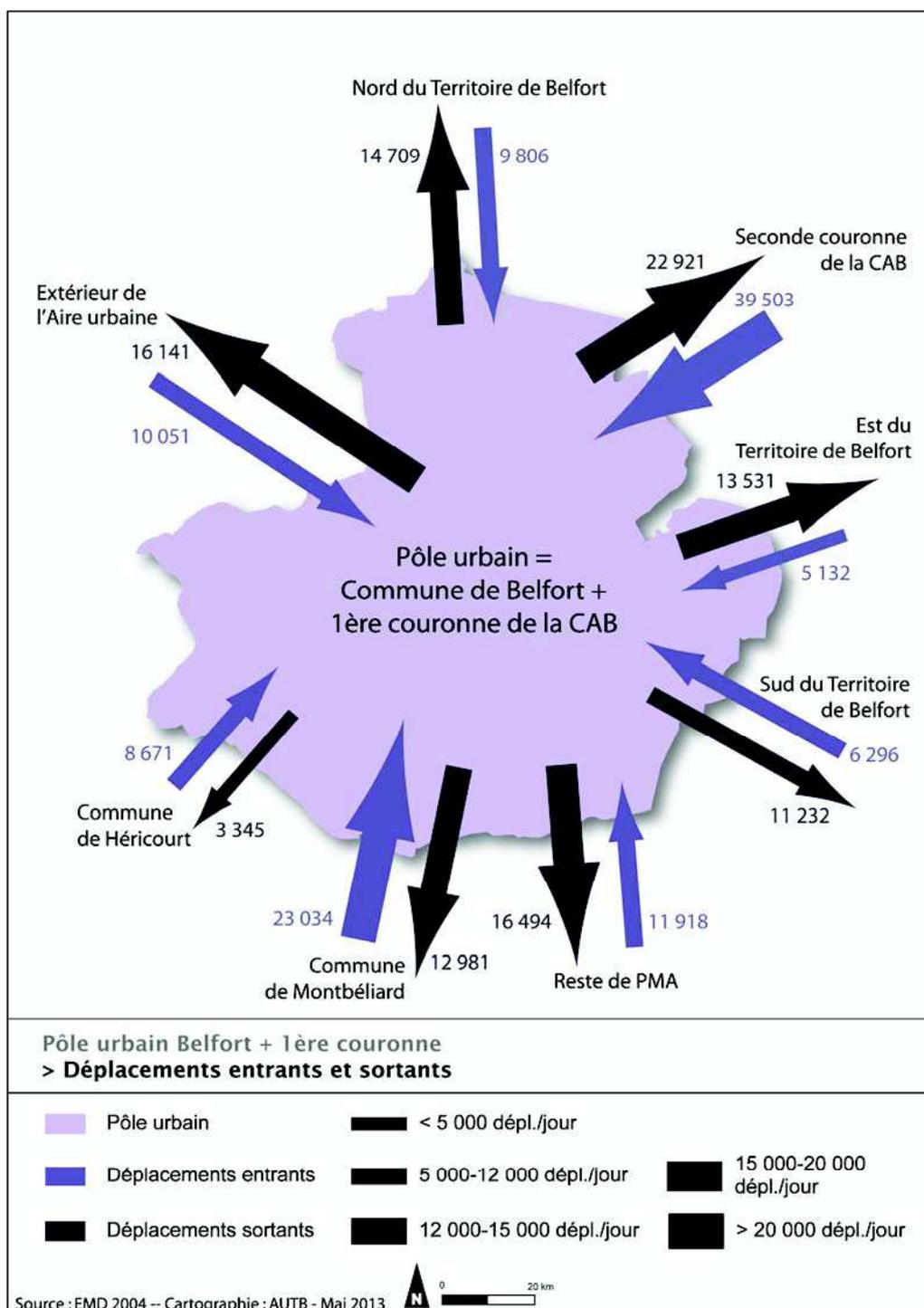
Déplacements externes = en direction d'un lieu situé à l'extérieur du pôle urbain

² Enquête Ménage Déplacement de l'Aire urbaine



Carte 1 : Localisation des quartiers IRIS de Belfort (©AUTB, 2012)

Quant aux déplacements externes au pôle urbain (110 954 par jour), ceux-ci se répartissent comme suit (flèches sombres sur le schéma) :



Carte 2 : Déplacements entrants et sortants (©AUTB, 2013)

La majorité des déplacements s'effectue donc vers la deuxième couronne de l'agglomération Belfortaine et sur le reste du département. Ensuite, les belfortains se dirigent vers la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard (PMA) à hauteur de presque 29 500 déplacements/jours puis, avec seulement 3 345 déplacements quotidiens, vers Héricourt.

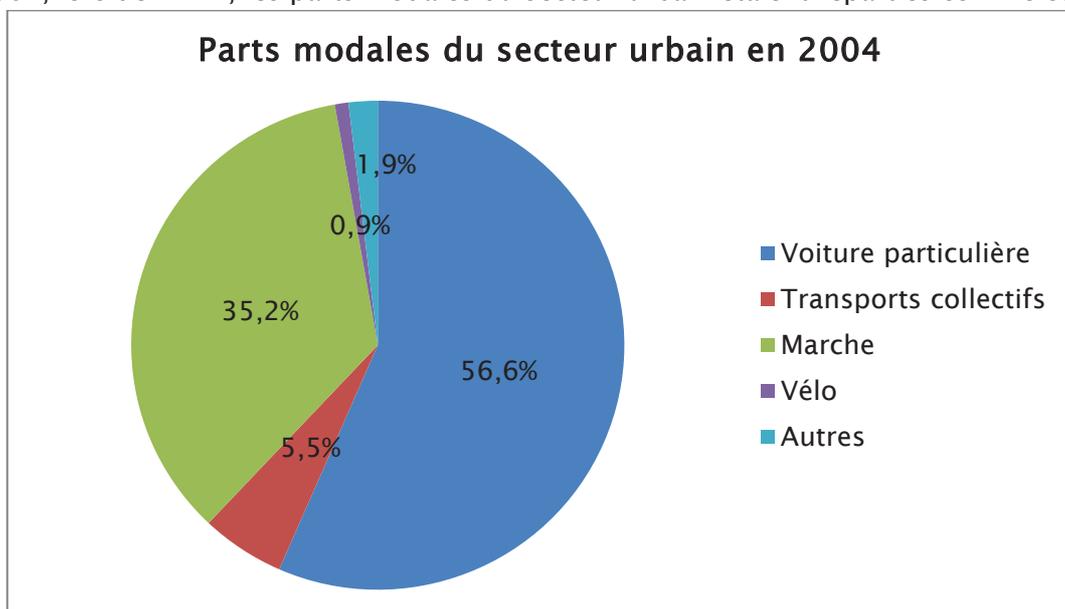
La Ville de Belfort se situe donc au cœur d'un système de déplacements formé par le reste du département, la première agglomération de l'Aire urbaine (PMA) et la troisième ville de l'Aire urbaine, Héricourt.

Les déplacements internes ont donc une position primordiale dans la compréhension générale de la mobilité en ville, tout comme les parts modales qui permettent de classer le positionnement des différents modes de transport et de mieux cibler l'usage qu'en font les Belfortains.

Parts modales : la voiture et la marche dominant

La part modale permet de cibler les habitudes de déplacements des Belfortains et leur mobilité professionnelle. En effet, les flux pendulaires (domicile-travail) ont leur importance. Il en est de même pour les déplacements "courts" de moins de 3 kilomètres.

En 2004, lors de l'EMD, les parts modales du secteur urbain étaient réparties comme ceci :



Ainsi, la part de la voiture domine, suivie de la marche à pied. En effet, la taille de la Ville de Belfort est propice à la marche, beaucoup de quartiers et de services sont accessibles à pied en dix ou quinze minutes. La marche à pied est le deuxième mode de transport à Belfort Ville ; il est à valoriser en identifiant les secteurs favorables à la marche et ceux dont il faudrait améliorer la porosité.

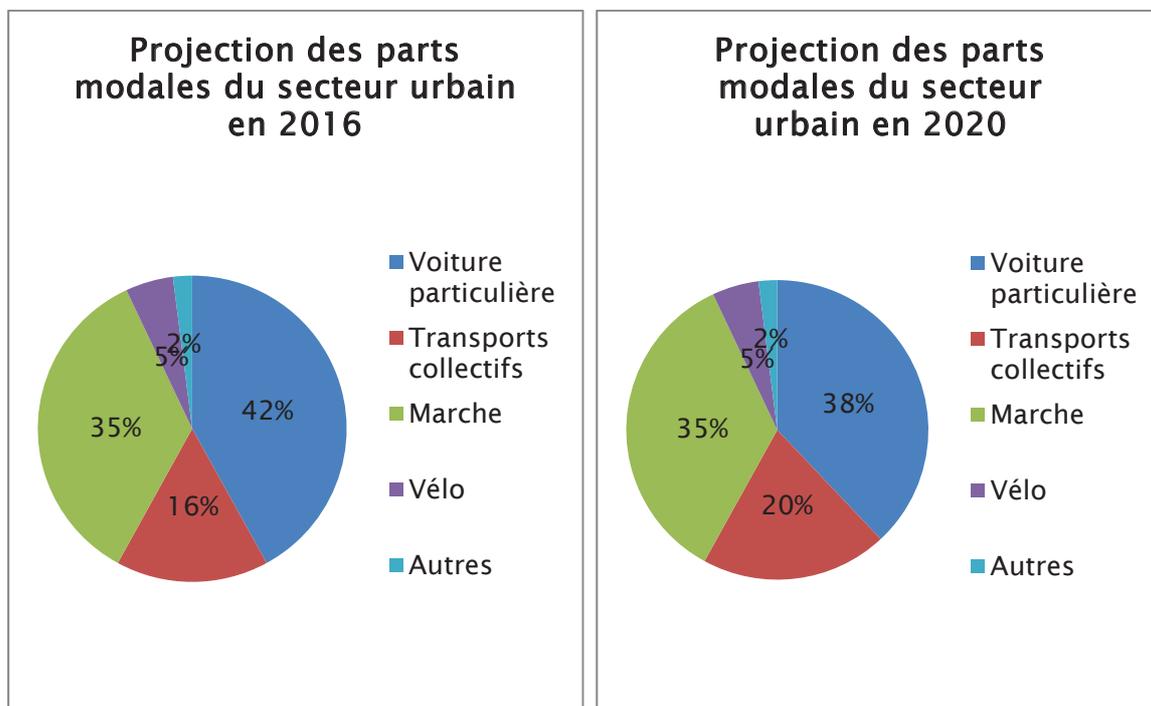
La part des transports en commun (TC) arrive en troisième position avec 5,5% de la totalité des déplacements. Cependant, cette part est à nuancer car elle a certainement augmenté avec la restructuration du réseau Optymo en 2007³.

Les déplacements de moins de 3 kilomètres sont majoritaires (75% des déplacements internes) dans les territoires à forte densité urbaine comme Belfort/1^{ère} couronne. Dans la même lignée, les déplacements incluant le domicile concernent 78% de la totalité des déplacements, soit via une boucle de déplacements simples (domicile > travail > domicile) soit plus complexes (domicile > école > travail > supermarché > domicile).

³ Détails disponibles dans la partie 3 "Les transports en commun" de ce chapitre du diagnostic.

La phase deux d'Optymo concrétisera les engagements pris en 2008 dans le Contrat de Mobilité pour le Territoire de Belfort. Optymo phase II est un système de mobilité globale qui offrira à ses utilisateurs des services variés. Optymo phase II deviendrait alors une alternative au "tout-automobile" en proposant divers nouveaux services aux habitants.⁴

Par ailleurs, le SMTC a estimé les parts modales en 2016 et 2020, une fois le nouveau réseau Optymo phase II opérationnel ; la part des TC est alors en nette augmentation :



Optymo Phase II, dans sa logique de système de mobilité globale performant et compétitif, va bouleverser le schéma de mobilité de Belfort observé en 2004, et va marquer l'histoire de la ville en provoquant des transformations sur l'ensemble des thématiques liées à la mobilité globale : réseau viaire, stationnement, espaces publics, habitudes de déplacement, etc.

⁴ Détails disponibles dans la partie 3 "Les transports en commun" de ce chapitre du diagnostic.

1. Le réseau viaire : un système organisé

La hiérarchisation du réseau à Belfort : une politique bien engagée...



Carte 3 : Le réseau viaire à Belfort (©AUTB, 2013)

La Ville de Belfort est organisée autour de nombreux axes viaires structurants (carte 3) : L'autoroute A36, axe Sud-Nord, traverse le territoire communal au Sud-Est. Elle permet de relier les principales agglomérations du grand Est, de Lyon à Strasbourg, en passant notamment par Besançon et Mulhouse. Deux échangeurs autoroutiers permettent d'accéder à la ville : Belfort Sud à proximité de Danjoutin et Belfort Centre/quartier des Glacis. Précisément, l'échangeur Belfort Sud est une plaque tournante permettant de réguler les échanges intercommunaux entre Belfort, Danjoutin et Bavilliers. Il permet également de relier l'espace commercial de Sevenans, jusqu'à Trévenans.

Parallèlement, le réseau viaire interne à la commune est essentiellement composé de routes départementales :

- La RD 83, tout comme l'A36, permet de relier Belfort à l'Alsace et traverse Belfort du Sud vers le Nord-Est ;
- La RD 419 traverse la ville d'Ouest en Est créant ainsi une connexion entre la Haute-Saône et l'Alsace ;
- La RD 465 relie Belfort au Nord du Département jusqu'au Ballon d'Alsace ;
- Les RD 19 et 23 relient le centre-ville au Sud de l'agglomération et du Département ;
- La RD 13 permet de rejoindre Offemont et le Nord du Département ;
- La RD 16 desservant plus localement Essert, Cravanche et le Nord de la commune de Belfort ;
- Enfin, les RD 483 et 583 assurent des connexions entre le réseau départemental au sein même de l'agglomération.

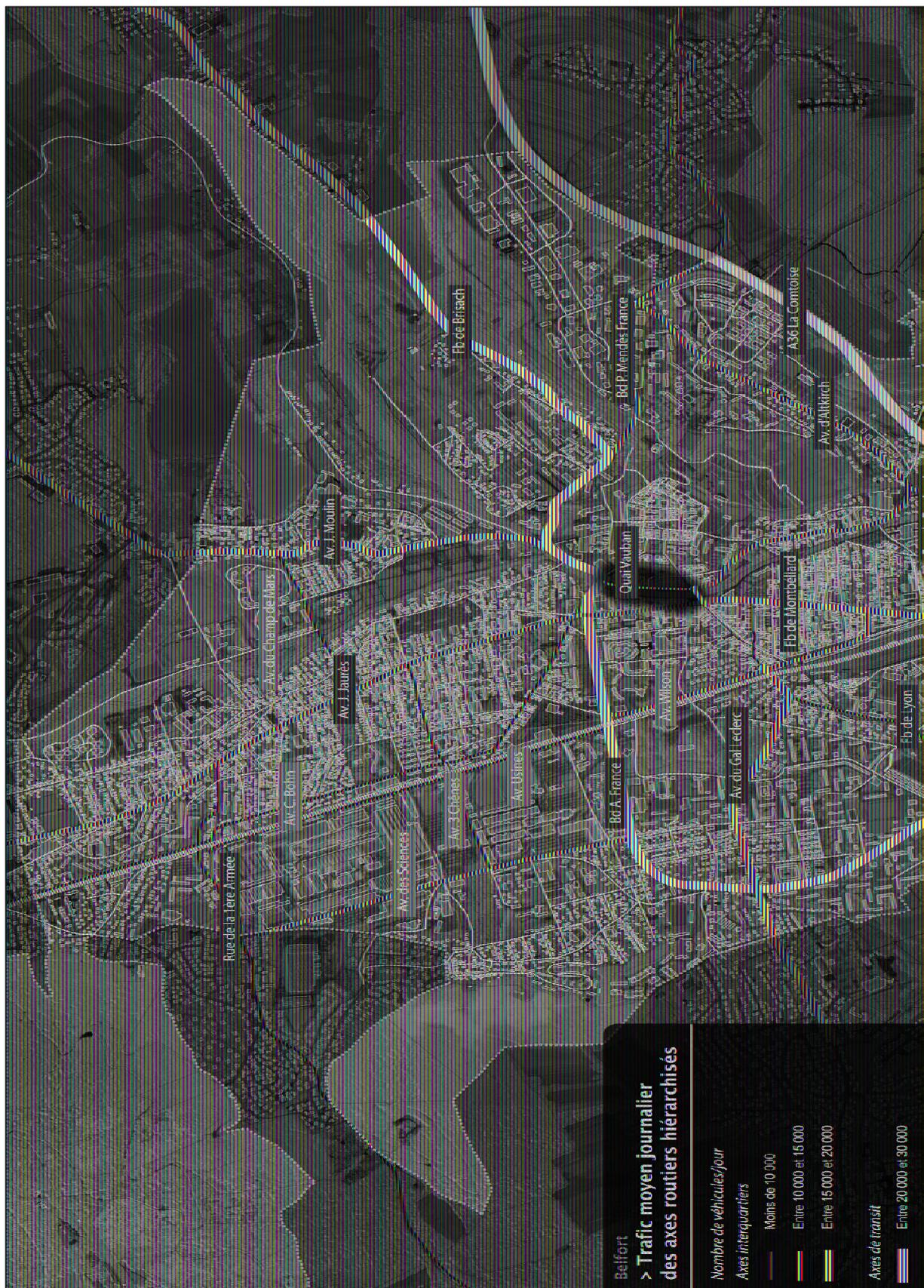
L'ensemble du réseau départemental est enrichi du réseau communal dont certains tronçons sont aussi importants que les voies départementales, comme la Rue du Général Foltz, l'Avenue du Maréchal Juin/des Sciences, l'Avenue Wilson ou encore la Rue de Mulhouse.

Une réelle politique de hiérarchisation du réseau a été instaurée par la Ville de Belfort. On distingue ainsi les axes interquartiers/d'échange, et les axes de transit (carte 4).

Sur le terrain, on observe que certains axes accueillent des flux trop importants par rapport à leur capacité. Certains automobilistes privilégient en effet les axes interquartiers plutôt que de transit, en raison d'un nombre moins important de feux tricolores et de contraintes. Mais ces axes ne sont pas conçus pour supporter des flux trop importants.

La Ville a donc effectué plusieurs aménagements afin de diriger les véhicules sur les axes de transit. Ce report de véhicule a permis par ailleurs de libérer de la voirie pour accueillir des modes alternatifs en centre-ville.

Cette hiérarchisation du réseau viaire est la base de la gestion du trafic à Belfort et de l'ensemble des mobilités.

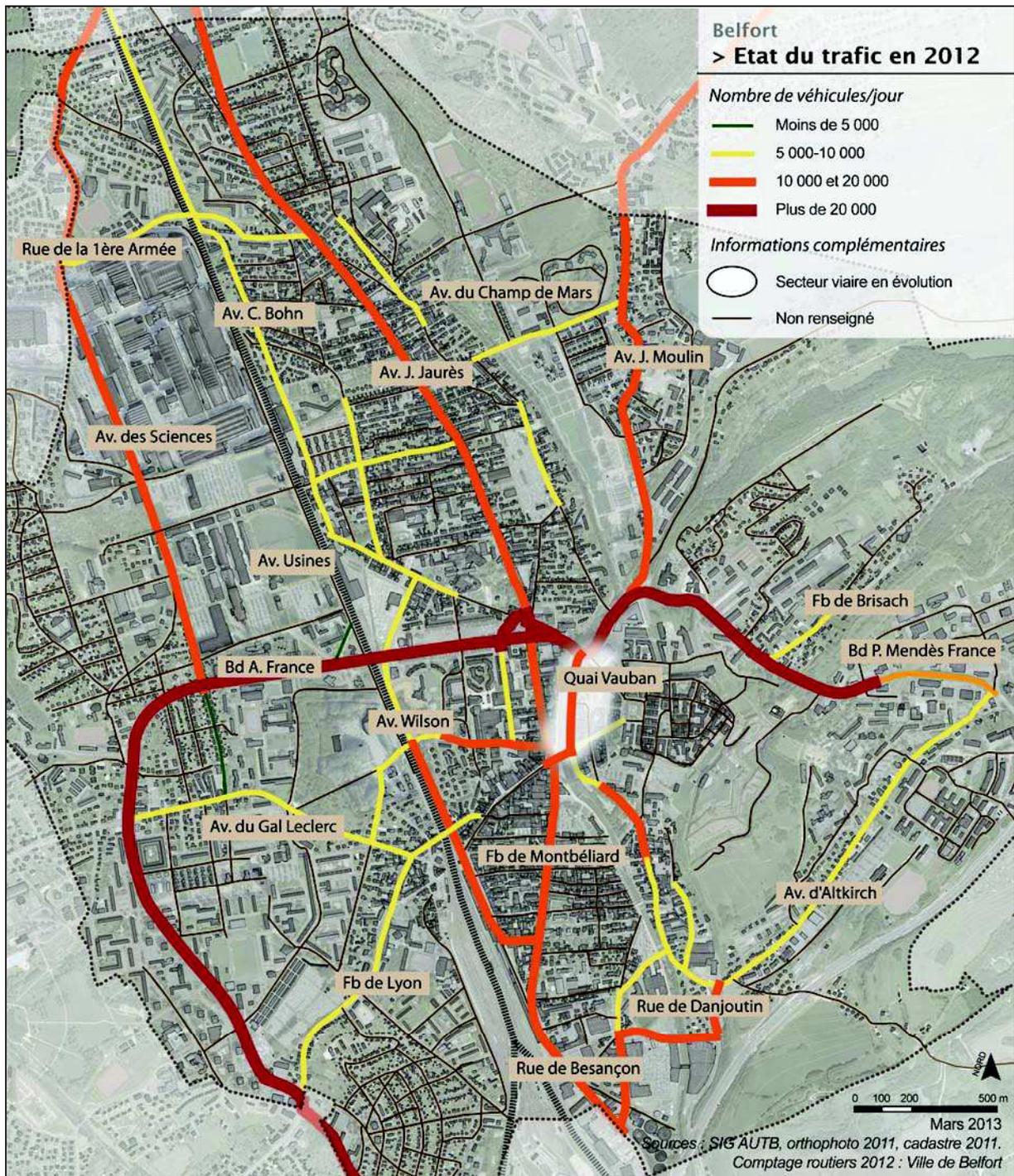


Carte 4 : Trafic moyen journalier des axes routiers hiérarchisés (©AUTB, 2013)

...Qui influence le trafic routier

L'état des lieux du trafic routier (cartes 4 et 5), permet d'identifier les secteurs au trafic le plus dense, et de voir les sections du réseau viaire où des travaux de sécurité routière sont primordiaux.

Le trafic (entre 10 et 15 000 véhicules/jour) se concentre principalement sur les grandes artères de la ville, à savoir la RD83 (Avenue de la Laurencie mais également le Boulevard Kennedy) ainsi qu'au Faubourg de Montbéliard (accès au centre-ville, RD19).



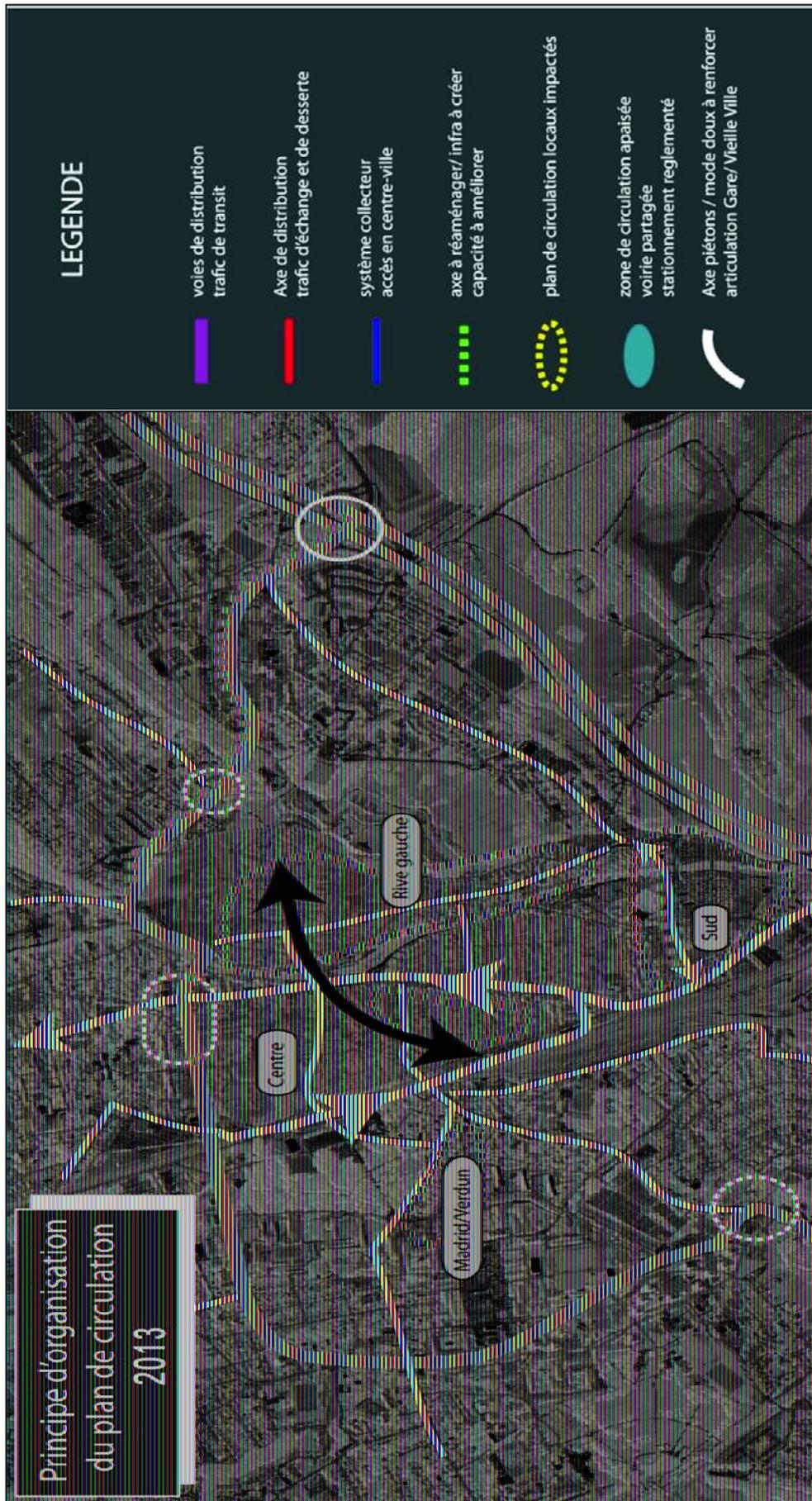
Carte 5 : Etat du trafic en 2012 à Belfort (©Ville de Belfort, 2012)

A travers sa politique de hiérarchisation du réseau, la Ville de Belfort gère le trafic automobile afin de répondre aux objectifs du plan de circulation.

Un plan de circulation en pleine évolution

Par l'arrivée du Transport à Haut Niveau de Service (Optymo phase II), le plan de circulation de la Ville se doit d'évoluer en conséquence tout en respectant le schéma de hiérarchisation présenté précédemment : plusieurs rues vont voir leur sens de circulation modifié : passage en double sens, ou en sens unique, mise en place de voies réservées au bus, etc.

Plusieurs enjeux découlent de ce nouveau plan de circulation (carte 6). Tout d'abord, certaines infrastructures routières sont à aménager pour accueillir la capacité de véhicules escomptée par la Ville (axes de transit en violet). La volonté phare est une zone centrale apaisée et accueillant les modes alternatifs à la voiture (en bleu sur la carte), complétée par un axe piéton affirmé allant de la gare à la Vieille Ville en passant par le Faubourg de France (flèche blanche sur la carte).



Carte 6 : Principe d'organisation du plan de circulation (©Ville de Belfort, 2013)

Aménagements urbains et sécurité routière

De manière générale, les accidents se concentrent en agglomération.

Dans le Territoire de Belfort, la Communauté d'Agglomération Belfortaine est plus accidentogène que le reste du département. Même si les accidents y sont moins graves, l'implication des piétons y est importante.

Ce sont essentiellement les aménagements urbains et les fonctions urbaines qui définissent si un secteur est plus ou moins accidentogène. Ainsi, un carrefour aménagé de manière sécuritaire pour les piétons (passage piéton large, terre-plein central, feu rouge piéton, etc.) engendrera logiquement moins d'accident impliquant un piéton que dans les carrefours non éclairés et exempts de passage piéton.

Des trottoirs élargis (2 mètres), un partage de l'espace public différencié par des couleurs au sol, des zones 30 ou de rencontre, sont autant d'aménagements urbains qui contribuent à la baisse des accidents en ville.

D'une manière générale, selon les chiffres 2010-2011, 48% des accidents sont concentrés sur 5 grands axes routiers, pour un linéaire de voies d'une longueur de 13,6 kilomètres. Ce sont donc ces axes qui sont jugés les plus sensibles (carte 7).

Par ailleurs, les accidents sur voies communales représentent 53% des accidents corporels pour un linéaire de voies de 160 kilomètres environ.

Les efforts d'aménagement de la ville de Belfort en matière de sécurité routière, le long de la RD 83 (Bd Kennedy, Bd A. France, Bd Joffre, Av. de La Laurencie, Fb Brisach) produisent leurs effets au vu des résultats de l'accidentologie en 2011 par rapport à 2010 (- 50%). L'enjeu principal dans la réduction des accidents est la protection des piétons et des deux-roues motorisés, individus mobiles les plus vulnérables.

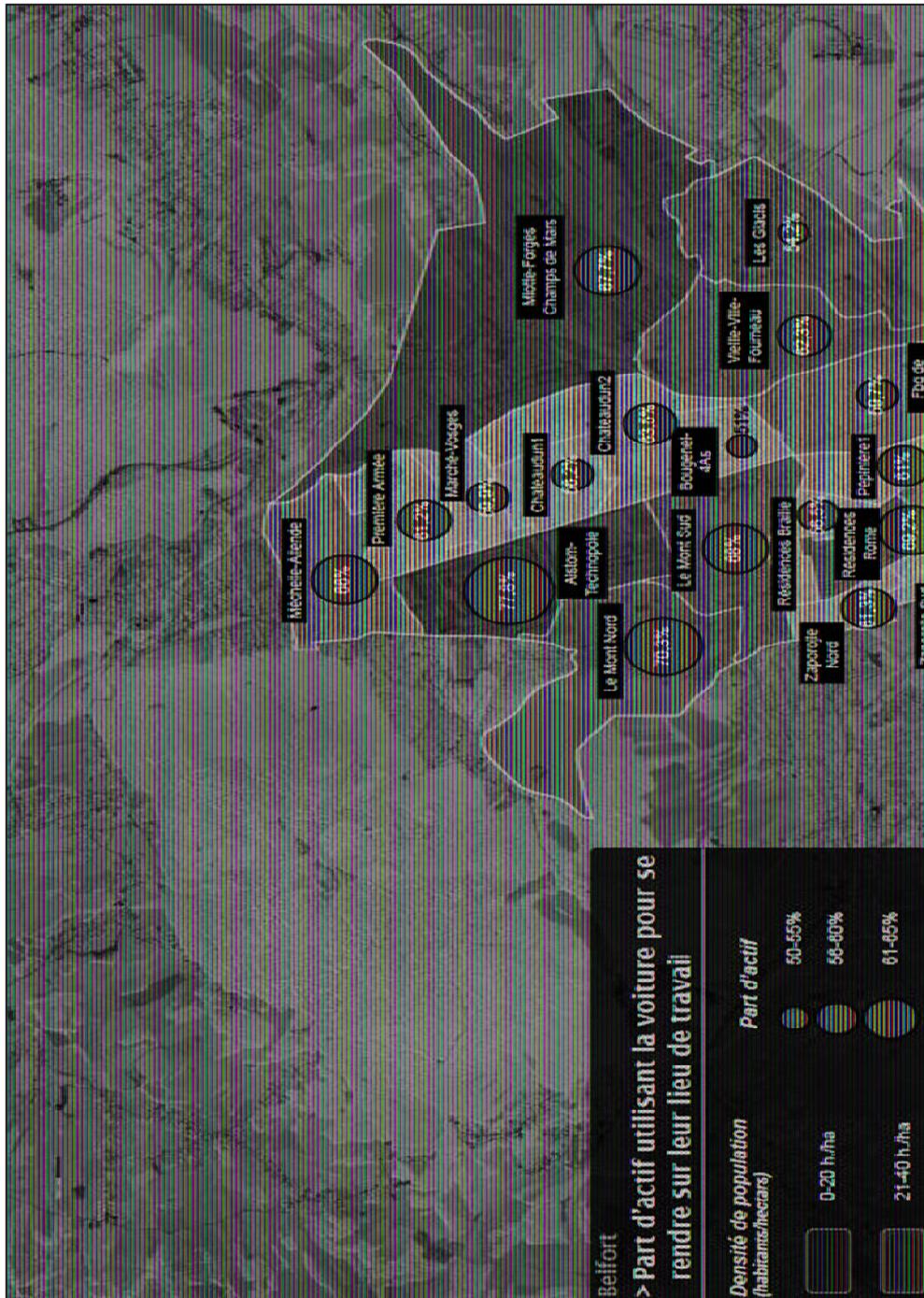


Carte 7 : Axes les plus accidentogènes en 2011 (©AUTB, 2013)

Ponctuellement dans la ville, des aménagements sécuritaires ont déjà été réalisés notamment à proximité des écoles. Deux aspects prévalent en termes de sécurité routière : l'aménagement urbain et le comportement des automobilistes et piétons. La Ville agit sur ces deux volets et notamment sur le dernier via des campagnes de sensibilisation, de la communication, etc. Par exemple, le système Pédibus permet de gérer comportements des automobilistes et des piétons tout en sécurisant les déplacements des enfants.

2. Les comportements de mobilité à Belfort : l'importance de l'automobile

Mobilité des actifs : l'hégémonie de la voiture



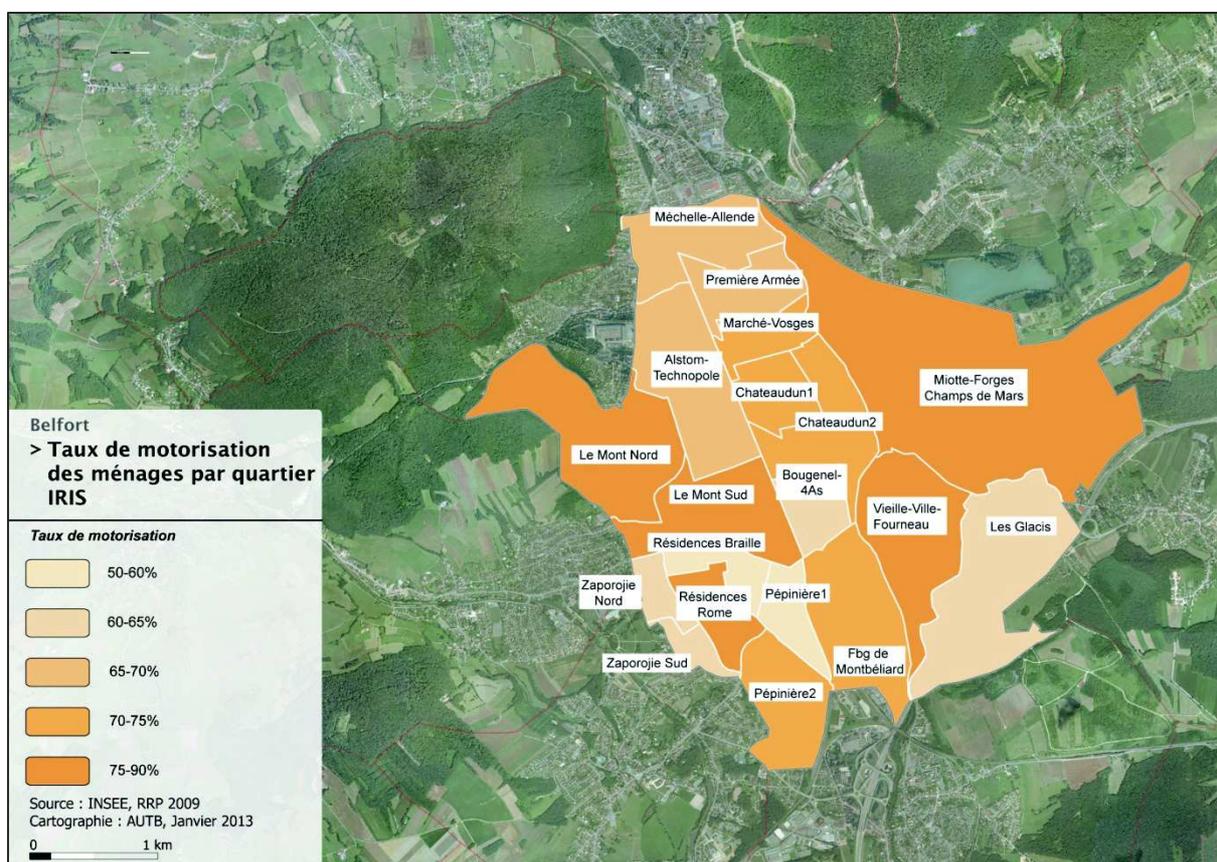
Carte 8 : Part d'actif utilisant la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail (©AUTB, 2012)

La majorité des actifs résidant dans Belfort se déplace en voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. Par quartier (découpage IRIS, INSEE), la part d'actifs utilisant la voiture se situe entre 50 et 80% (carte 8). Les parts minimums se retrouvent dans les quartiers Bougenel-4As et les Glacis. Les parts maximums quant à elles, sont localisées dans les quartiers Alstom, le Mont Nord ou encore Miotte-Forges Champ de Mars.

Ainsi, le quartier Alstom, où on comptait seulement 60 habitants en 2008 (cf. chapitre sur l'Habitat et la démographie), concentre essentiellement des zones d'emploi. Le cadre de vie n'est pas pensé pour la marche ou un autre mode de transport doux. Dans ce quartier, la voiture est privilégiée : de grandes surfaces sont notamment dédiées au stationnement. Des aménagements sont prévus dans ce quartier pour accueillir l'ensemble des modes de transport.

D'après la carte suivante (carte 9), environ 70% des ménages de la ville de Belfort sont équipés au moins d'un véhicule. Le taux de motorisation par ménage, c'est-à-dire le nombre moyen de voiture dont dispose un ménage est de 1,4 ce qui est relativement élevé. Pour comparaison, celui du Grand Besançon à l'époque de leur propre Enquête Ménage Déplacements en 2004, était de 1,1.

De plus, entre l'Enquête Ménage Déplacements de 1992 et 2004 pour le Territoire de Belfort, le taux de motorisation est passé de 1,14 à 1,4, soit une augmentation de 23% (+39% entre l'EMD de 1982 et celle de 2004). Ces chiffres suivent la tendance nationale pour laquelle le taux de motorisation a augmenté de 17,5% entre 1980 et 2009.



Carte 9 : Taux de motorisation des ménages par quartier IRIS (©AUTB, 2013)

Le stationnement à Belfort : une politique réglementée

A Belfort, plusieurs types de stationnement sont au service de la population, pour un total en 2011-2012 de 5 744 places (y compris les places GIG-GIC⁵) en centre-ville.

Afin de rendre l'offre en stationnement plus cohérente, la Ville de Belfort visent plusieurs objectifs :

- "Augmenter la rotation des véhicules en centre-ville par l'extension des zones de stationnement payant pour favoriser l'accessibilité des commerces et services ;
- Développer l'utilisation de nombreuses places gratuites situées en périphérie immédiate du centre-ville pour le stationnement des pendulaires ;
- Sérier les espaces de stationnement payant selon leur intérêt (proximité des rues commerçantes) par l'instauration de trois zones (verte, orange, rouge dont les durées et tarifs de stationnement varient) ;
- Proposer aux résidents des rues dont le stationnement est payant des abonnements sur voiries à des prix réduits et sur des zones étendues."

Une tarification, susceptible d'évoluer dans le temps, est donc appliquée sur certaines zones. Elle dépend de la durée de stationnement et permet ainsi une rotation des véhicules.

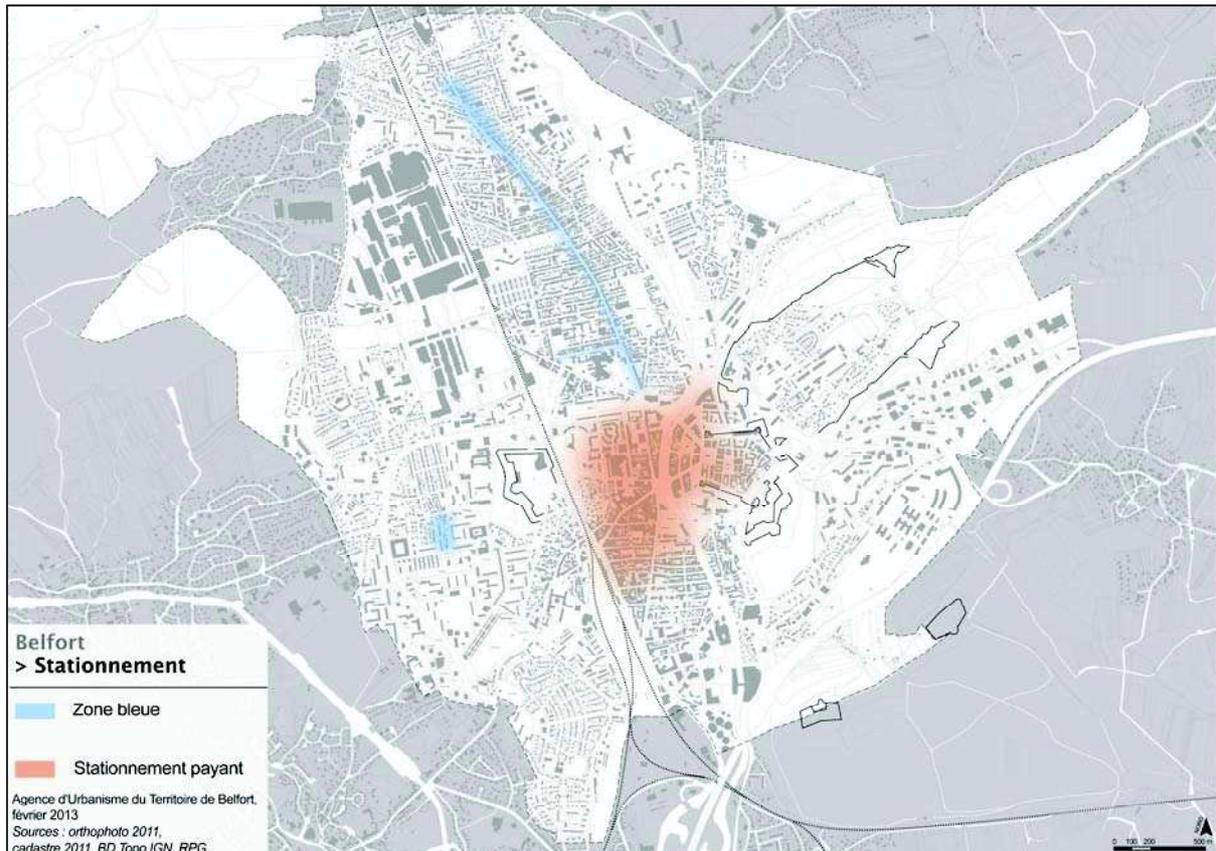
Le stationnement à durée limitée (10 minutes maximum) ainsi que les zones bleues se concentrent essentiellement au centre-ville et sur les axes commerciaux comme l'Avenue Jean Jaurès, pour justement favoriser l'accès aux commerces de proximité. Rendre le stationnement possible dans ces zones dynamise l'économie locale liée aux commerces de centre-ville.

Par ailleurs, un effort a été fourni de la part des autorités pour le respect des places GIG-GIC avec notamment la mise en place de sanctions plus fréquentes (sabot de "Denver" par exemple). Ce stationnement réservé aux GIG-GIC est réparti sur l'ensemble du territoire communal.

Enfin des zones d'abonnements résidents et salariés ont été pensées au centre-ville afin de répondre à la demande de stationnement longue durée : la nuit et le week-end pour les résidents, en journée la semaine, pour les salariés.

La carte 10 met en exergue les grandes zones de stationnement payant et bleues. Le reste du territoire de la commune propose du stationnement gratuit.

⁵ GIG-GIC = Grand Invalide de Guerre et Grand Invalide Civil



Carte 10 : Stationnement payant et zone bleue à Belfort (©AUTB, 2013)

De manière générale, la Ville de Belfort observe peu de problèmes liés au stationnement, à part peut-être dans les quartiers Vosges et Nord. Quelques endroits ponctuels au centre-ville et dans la vieille ville sont de temps en temps saturés.

Le stationnement réglementé contribue à l'apaisement du centre-ville de Belfort et répond ainsi à cet objectif du plan de circulation (carte 6).

Le stationnement du centre-ville en mutation

En 2010, l'agence *ITEM Etudes & Conseils* a travaillé sur l'offre de stationnement à Belfort, et particulièrement en centre-ville. L'étude nous propose également une rapide comparaison avec la ville de Besançon.

63,2% de l'offre en stationnement enquêtée (3 150 places enquêtées au total) est gratuite à Belfort, contre 40 % à Besançon (8 000 places enquêtées au total). Précisément, seul 37% des places (sur 5 000) du centre-ville de Belfort sont réglementés. On en compte 57% à Besançon. Le taux de l'offre gratuite à Belfort est donc particulièrement élevé, notamment au centre-ville.

Cela impacte sur le taux de congestion⁶ du stationnement en centre-ville. En effet, Belfort atteint un taux approchant les 90% à de nombreuses heures de la journée (10, 11, 14, 15 et 16 heures) alors qu'à Besançon, le taux de congestion n'atteint 90% qu'aux alentours de 15-16 heures.

⁶ Taux de congestion = Nombre instantané de véhicules en stationnement autorisé et interdit / nombre de places autorisées.

A Belfort, cela peut s'expliquer par un stationnement de longue durée, également appelé stationnement "ventouse", notamment lié à la forte proportion de places non réglementées. Néanmoins, il n'y a pas de saturation vraiment paralysante à Belfort.

Par ailleurs, l'offre en stationnement à Belfort sera prochainement enrichie de quelques projets de création de parking, notamment pour l'ancien site SERNAM à proximité immédiate de la gare de Belfort. Il fera office de grand parking de centre-ville dont la capacité totale sera d'environ 300 places⁷.

Nouvelles normes de stationnement pour les constructions neuves

Depuis le 1^{er} mars 2012, la réforme de la surface de plancher⁸ impacte sur les normes de stationnement identifiées dans la partie "règlement" des Plans Locaux d'Urbanisme. En effet, les prescriptions en matière de stationnement, auparavant élaborées d'après les surfaces SHON et SHOB, se voient modifiées par la suppression desdites surfaces. Elles sont automatiquement substituées par la surface de plancher.

Parallèlement, on ne distingue plus les plans intérieurs d'une construction dans un permis de construire. On ne peut donc plus raisonner en nombre de place par pièce car il peut y avoir plusieurs pièces dans une nouvelle construction sans que cela soit visible au permis de construire.

De plus, la taxe de parking, permettant aux propriétaires de payer quand ils ne pouvaient assurer le stationnement d'un logement, sera supprimée en 2015.

⁷ *Edit : Retard sur le chantier, en attente de confirmation début 2013*

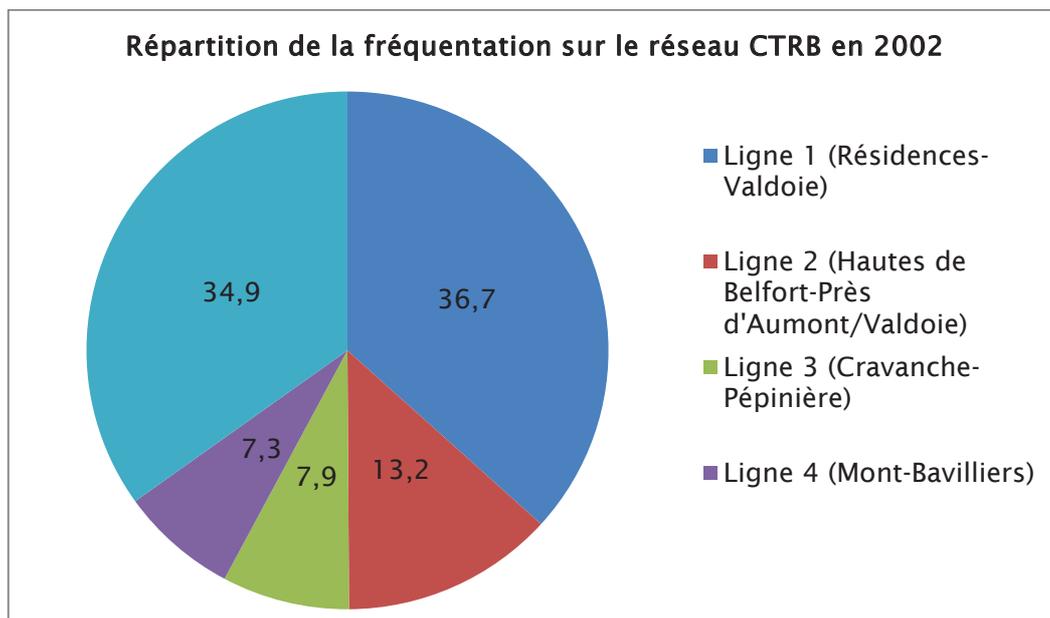
⁸ Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Reforme-de-la-surface-de-plancher,25290.html>

3. Les transports en commun, un levier pour asseoir la mobilité durable

Les transports collectifs routiers performants et en développement

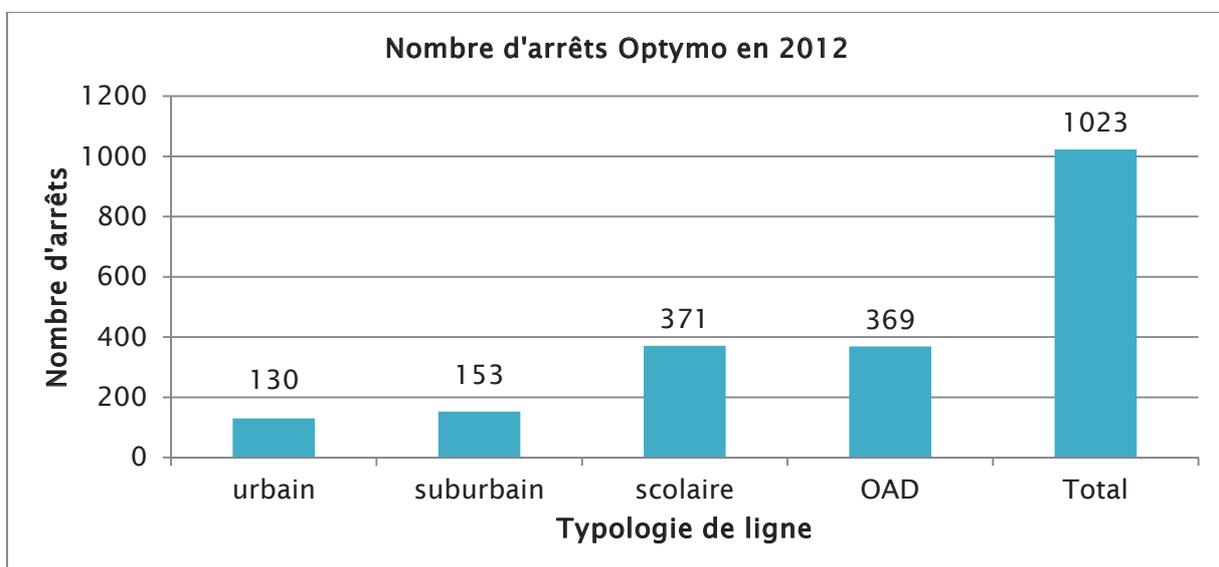
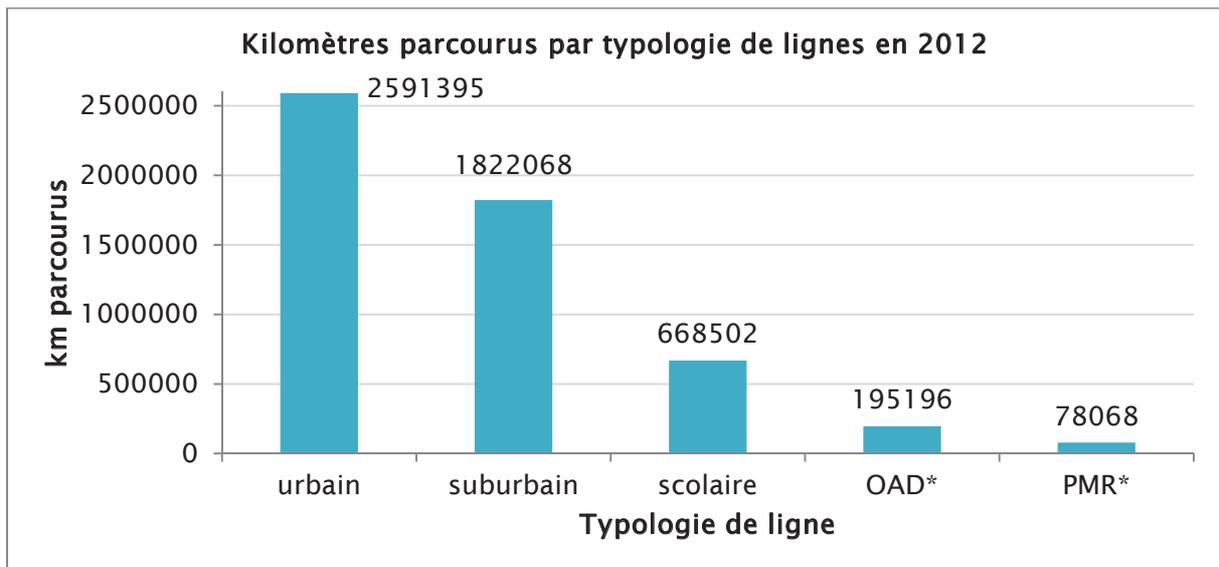
De la CTRB à Optymo

Comparer la fréquentation du réseau CTRB à celle du réseau Optymo n'est pas pertinent. En effet, les lignes, l'amplitude horaire, la fréquence et la billettique ont été refondées. Les comptages sont donc différents entre le réseau CTRB et Optymo. Mais à titre d'information, sont donnés les chiffres de la fréquentation du réseau CTRB durant l'année 2002.

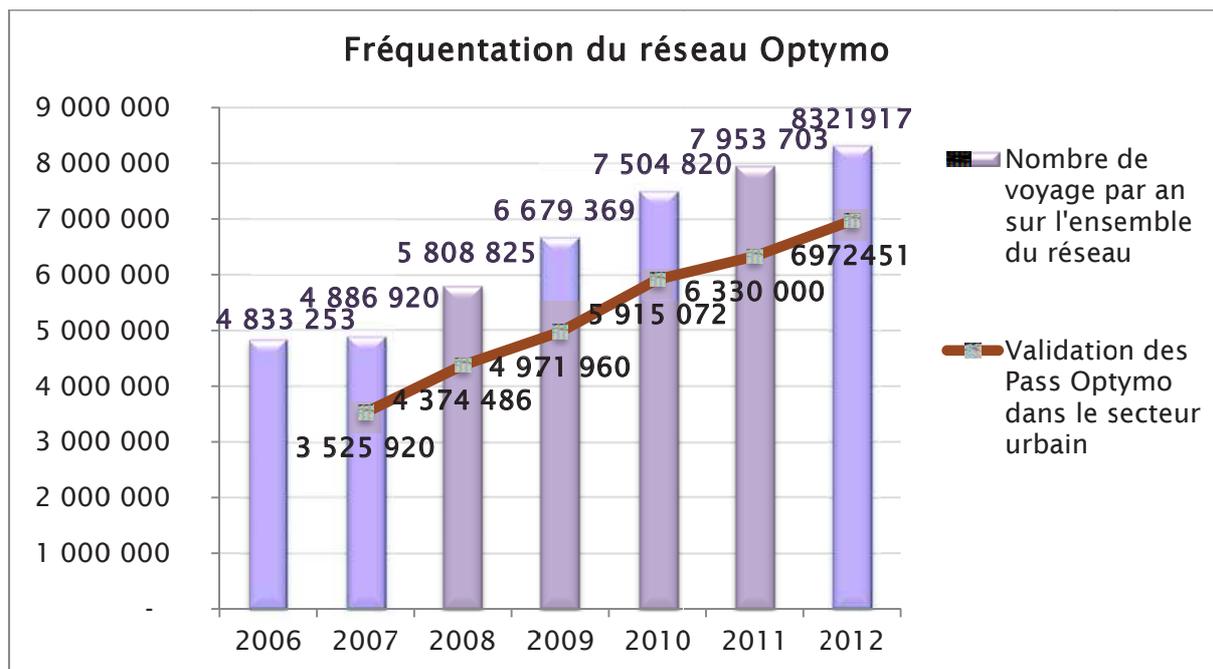


La fréquentation du réseau CTRB était faible et en déclin (4,7 millions de voyageurs/an), aucun aménagement urbain n'avait été réalisé et les usagers étaient principalement captifs. Il y eut ainsi une véritable rupture lors de la création d'Optymo en 2007 : l'offre est devenue plus ambitieuse et l'on observe une fréquentation en nette hausse. La majorité des kilomètres parcourus se font sur le réseau urbain et suburbain, soit les lignes aux fréquences les plus avantageuses.

Les arrêts Optymo sont répartis sur l'ensemble du Territoire de Belfort pour un total de 1 023 en 2012. 13 % d'entre eux sont qualifiés d'arrêts urbains ; cela fait une moyenne de 21 arrêts environ par ligne urbaine, contre une moyenne de 25 arrêts par lignes suburbaines, témoignant d'une meilleure efficacité du réseau urbain.



La mise en place d'Optymo a permis l'évolution sensible du nombre de voyages/an, qui est passé de 4 833 253 en 2006 à 8 321 917 en 2012, soit une augmentation de 72 %. De la même manière, le nombre de validations du Pass Optymo sur le réseau urbain a augmenté de 97 % sur la même période.



La performance du réseau Optymo repose sur la combinaison d'une offre hiérarchisée (avec notamment un haut niveau de service et un maillage complet en milieu urbain) qui permet une réponse adaptée en tout point du territoire. L'innovation proposée en termes de billetterie et une communication accrue jouent également un rôle certain dans la croissance importante de la fréquentation du réseau.

Zoom sur le système de mobilité globale Optymo phase II

Au vu du succès d'Optymo, le Syndicat Mixte des Transports en Commun du Territoire de Belfort a lancé la phase deux d'Optymo. Elle concrétisera les engagements pris en 2008 dans le Contrat de Mobilité pour le Territoire de Belfort. L'ambition est forte : atteindre les 16 millions de voyages/an (8 millions actuellement) en 2016 et placer le département parmi les meilleurs réseaux de transports français. Optymo phase II n'est pas un simple réseau de transport public. C'est un système de mobilité globale qui offrira à ses utilisateurs des services variés. Optymo phase II deviendrait alors une alternative au "tout-automobile" en proposant divers nouveaux services aux habitants et ce, à l'échelle du département du Territoire de Belfort :

- Lignes de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) dont deux à 5 minutes de fréquence ;
- Vélo en libre-service et vélo en location longue durée ;
- Autopartage et parkings-relais ;
- Augmentation des fréquences des lignes suburbaines ;
- Amélioration d'Optymo à la Demande (OAD).

L'ensemble de ce système contribue à la promotion de la mobilité durable dans le département du Territoire de Belfort. La mobilité durable permet de générer le moins d'impact possible sur l'environnement et travailler sur un cadre de vie agréable.

Un nouveau partage de l'espace public

Est parfois liée à l'augmentation de la fréquentation, une baisse de la qualité du service via la saturation des véhicules. La progression de la fréquentation implique alors la nécessité de doubler la fréquence des lignes principales du centre-ville. Doubler la fréquence, cela veut

dire améliorer les performances et temps de parcours de ces mêmes lignes. Pour tout cela, la ville et le SMTC vont devoir réaliser des aménagements de l'espace public comme par exemple des sites propres là où cela est jugé nécessaire. Les espaces publics se partageront ainsi les différents modes de transport (bus, vélo, marche, voiture). L'un des exemples les plus concrets de mutations urbaines et partage de la voirie engendrés par Optymo est le parvis de la gare et sa connexion au centre-ville⁹.

Tous ces aménagements urbains vont nécessairement impacter la place accordée à la voiture en ville.

Les transports scolaires et autres services de TC routiers

Ces services sont également gérés par le SMTC. La ville bénéficie ainsi de ce service vers les différents établissements d'enseignement secondaire (collège et lycée), assuré par les lignes régulières Optymo, avec la gratuité d'un aller-retour par jour.

Aussi, il existe la desserte rapide Aire urbaine, entre les gares de Belfort et Montbéliard par l'autoroute, pour laquelle les horaires sont adaptés aux scolaires.

Enfin, le SMTC gère également le transport à la demande à l'échelle du département, Optymo à la demande dont un volet spécifique est réservé aux personnes à mobilité réduite qui peuvent bénéficier de l'OAD de porte à porte.

Belfort, au cœur d'une étoile ferroviaire

Chiffres- clés

Depuis décembre 2011, la Région Franche-Comté, en partenariat avec la SNCF, a cadencé son offre TER. De par sa localisation, la gare de Belfort est au cœur d'un réseau entre le reste de la Franche-Comté, la Lorraine, l'Alsace et la Suisse. La gare de Belfort est ainsi confortée dans son rôle de nœud ferroviaire par la réorganisation de l'offre TER en lien avec l'arrivée du TGV.

Aujourd'hui, le réseau ferré local dessert les trois premières villes de l'Aire urbaine, avec un potentiel de renforcement des liaisons TER qui mérite d'être étudié. Déjà, le nombre de trains par jour a augmenté depuis décembre 2011 : on compte par exemple 26 trains aller-retour par jour entre Belfort et Montbéliard, soit un de plus qu'avant le cadencement et 20 avec Mulhouse. De manière plus globale, la gare de Belfort accueille environ 160 trains par jours (départs et arrivées confondus) pour 5 voies à quai.

Aussi, avec la nouvelle gare TGV Belfort-Montbéliard, il convient de réfléchir à un cadencement cohérent entre les TER de Belfort Ville et les TGV.

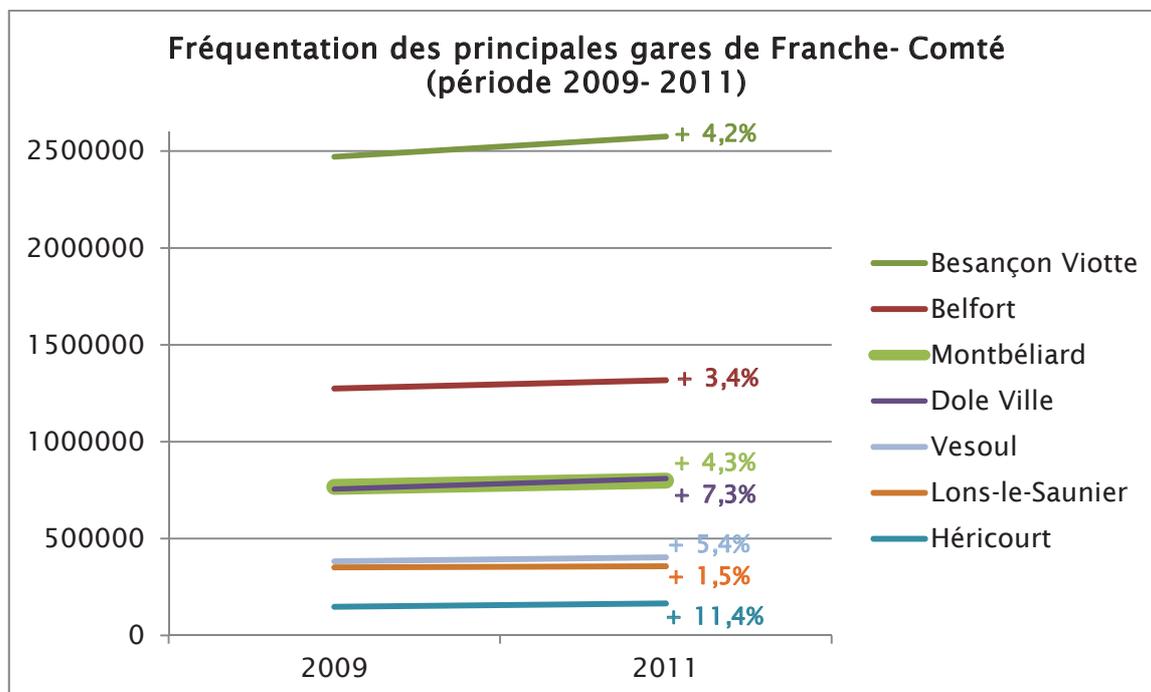
Durant la dernière décennie, la fréquentation des lignes TER desservant l'Aire urbaine a augmenté, notamment la ligne Belfort-Montbéliard pour laquelle la fréquentation a fait un bond de 93 % entre 2002 et 2011. Les fréquentations des lignes Belfort-Vesoul et Belfort-Epinal ont également augmenté, respectivement de 95 et 13 %. A noter également que sur la période 2007-2011, la fréquentation de la ligne TER Belfort-Mulhouse a augmenté de 5,3 %.

A l'échelle de la Franche-Comté, l'ensemble des lignes TER sont regroupées en secteur. Ainsi, la ligne Belfort-Montbéliard se situe dans le secteur des lignes Saône-Doubs, tandis que les lignes desservant Belfort sont localisées dans le secteur des lignes Pied des Vosges. Sur la période 2005- 2011, ces deux secteurs ont vu leur fréquentation augmenter de manière identique : elles enregistrent une hausse de 28%.

⁹ Détails pages 26-27

La fréquentation par gare est également intéressante à étudier. La gare de Belfort est bien fréquentée et a connu une augmentation de cette fréquentation, ces dernières années, de 8 %. Pour comparaison, les gares de Montbéliard et Héricourt ont vu leur fréquentation augmenter respectivement de 11 et 35 % (période 2005-2010).

A l'échelle de la Région, la gare de Belfort arrive en deuxième position en termes de fréquentation, après celle de Besançon.



En outre, Belfort possède une seconde station, la halte des Trois-Chênes (croisement Avenue de l'usine et rue des Trois Chênes). Elle est positionnée à environ 2 kilomètres de la gare principale, située Avenue Wilson, et à proximité des sites Techn'Hom, de l'hôpital et du lycée Follereau. Les lignes TER qui desservent cette gare sont les lignes Belfort-Epinal et Belfort-Vesoul. C'est le premier arrêt du parcours, situé à 3 minutes en train de la gare principale de la commune.

Sa fréquentation a augmenté de 31% entre 2009 et 2011 (12 999 voyageurs/an en 2009 ; 16 967 en 2011). Cela reste faible par rapport à la gare principale de Belfort qui accueille en moyenne un million de voyageurs/an.

L'enjeu réside par une continuité d'augmentation de la fréquentation de la halte des Trois-Chênes, en mettant notamment en avant la desserte du site industriel Techn'Hom et des sites étudiants limitrophes (IUT Belfort-Montbéliard, UTBM, lycée Follereau, etc.)

Evolution du quartier gare

Deux projets complémentaires sont en cours de développement dans le secteur de la gare de Belfort : le projet de requalification urbaine lié à Optymo phase II et le projet de Pôle d'Echange Multimodal (PEM). Ces deux projets combinés permettront de coordonner les différents modes de déplacement et d'améliorer l'offre de service intermodale à l'échelle de la commune.

Par essence, les gares et les infrastructures associées (voies ferrées, passages sous et sur rail, bâtiments RFF), peuvent créer des fractures physiques au sein d'une ville. Partir à la conquête d'un quartier gare, c'est connecter à nouveau cette partie de ville à celles limitrophes, créer des liens interquartiers, etc.

Optymo phase II, avec sa requalification urbaine du site, permet de mieux identifier les différents usages possibles du quartier, notamment en termes de transports : accès piéton au centre-ville et à la rue piétonne située à proximité, usage du train, des bus, usage de la voiture via l'Avenue Wilson, axe de desserte mais aussi de transit vers la sortie Sud de la ville.

Le projet PEM agira de façon plus ponctuelle, l'échelle du projet est plus restreinte et se concentre sur le fonctionnement propre de la gare, son bâtiment, sa liaison avec la gare routière. Il a pour but principal de renforcer le positionnement de la gare dans le nœud ferroviaire de Nord Franche-Comté. Ainsi, des efforts seront effectués sur les accès piétons entre les parkings de la gare (et notamment les futurs parkings situés sur l'ex-site SERNAM) et le bâtiment, sur les relations trains-bus. De plus, une des volontés fortes de la collectivité est de mettre à un même niveau les aménagements neufs issus d'Optymo phase II et l'état du bâtiment gare, historique, qui présente quelques signes de vétusté.

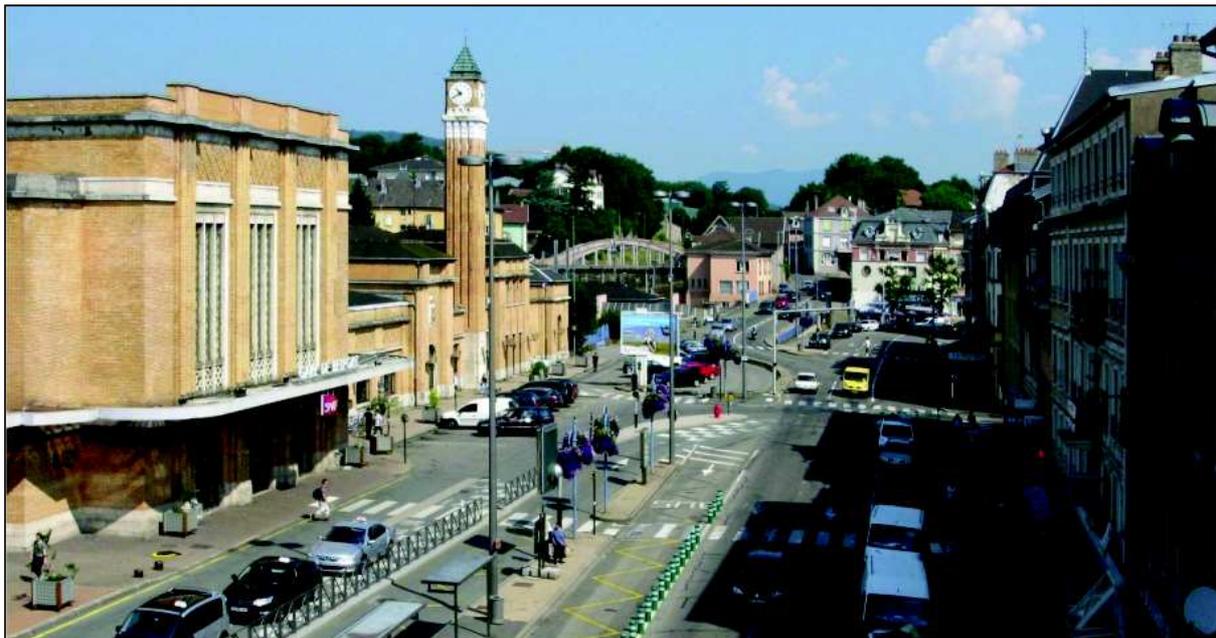


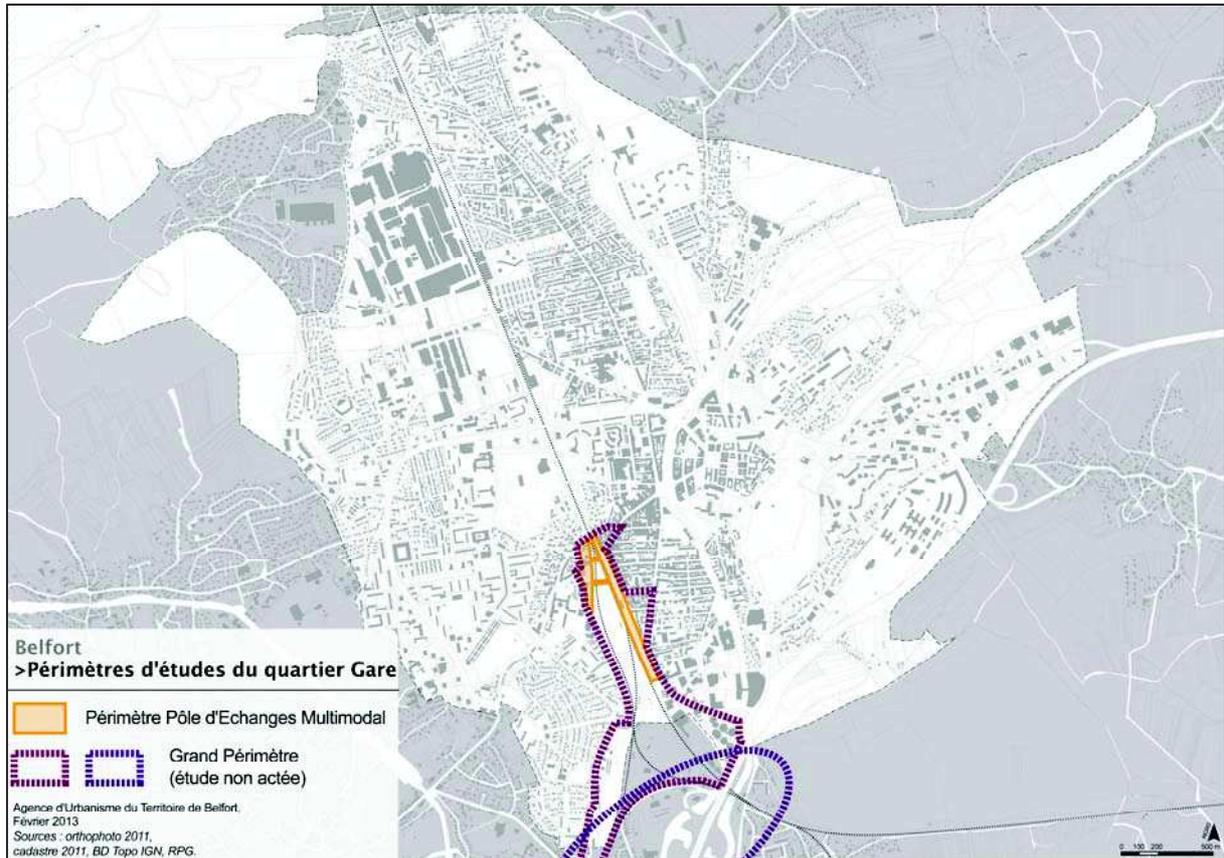
Photo 1 : Le quartier gare de Belfort avant l'été 2012 (©SMTC90)



Photo 2 : Le quartier gare à la fin des travaux Optymo (2012- 2013 - ©SMTC90)

Enfin, une étude d'un Grand Périmètre gare n'en est qu'à ses prémices et devra répondre à divers enjeux initiaux :

- Appréhender l'espace disponible et mutable afin de connaître le potentiel foncier du centre de l'agglomération
- Asseoir la centralité Belfortaine au cœur d'un réseau régional métropolitain
- Œuvrer aux maillages interquartiers
- Réhabiliter les espaces appartenant aux domaines ferroviaires (SNCF, RFF)¹⁰



Carte 11 : Périmètres d'études du quartier Gare (©AUTB, 2013)

¹⁰ Paragraphe à mettre à jour en fonction de l'avancée de cette étude.

Desserte aérienne

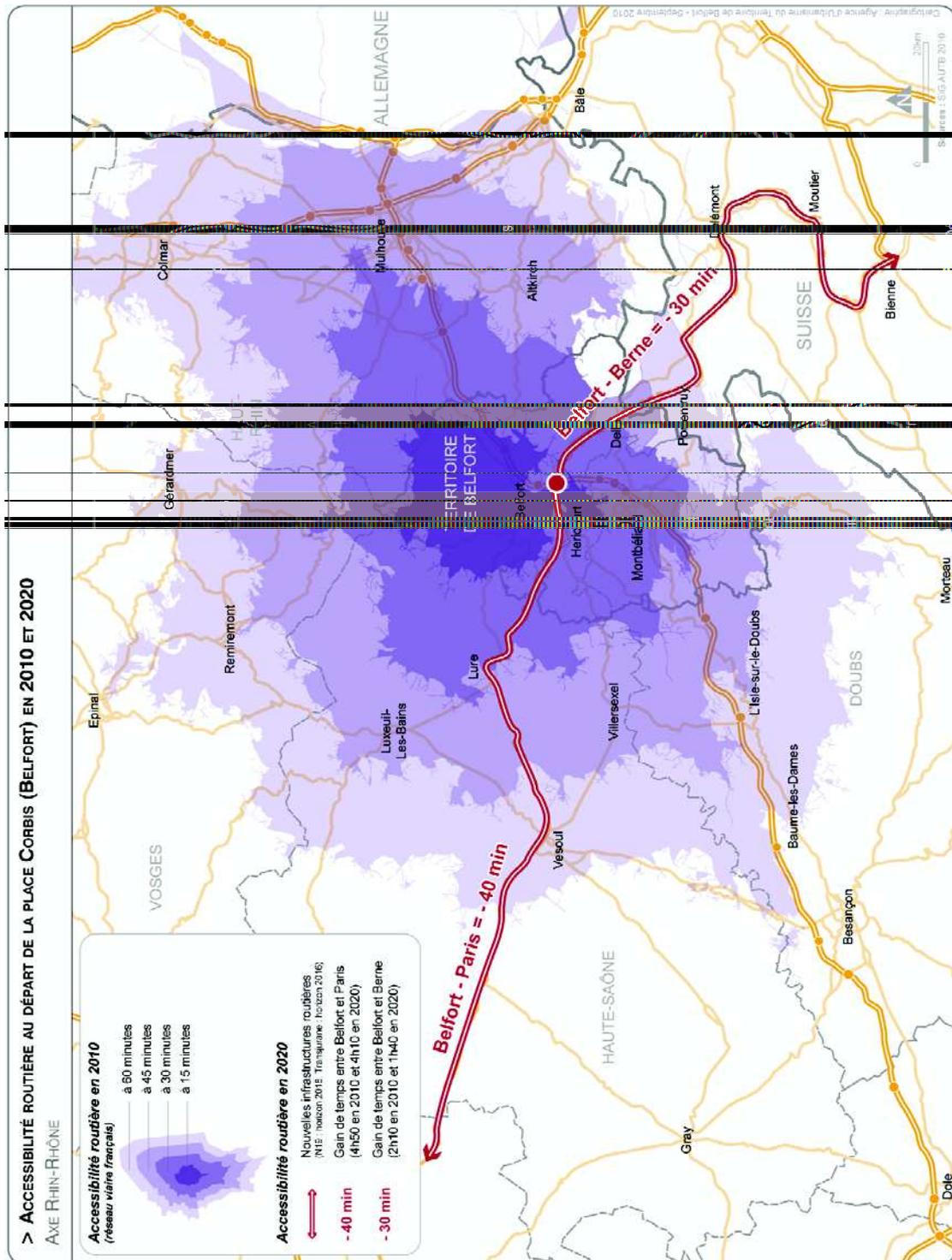
L'aéroport international de Mulhouse-Bâle, communément appelé l'Euroairport se situe à environ 70 km du centre-ville de Belfort, soit à un peu moins d'une heure de route en voiture. C'est l'aéroport le plus proche de Belfort, celui de Dole se situant à 148 km et celui de Strasbourg à 149. D'autant plus que l'aéroport de Bâle permet de relier bon nombre de destinations françaises et étrangères (carte 12).



Carte 12 : Destinations régulières depuis l'Euroairport
(<http://www.euroairport.com/fr/vols/destinations-regulieres.html>)

En 2011, cet aéroport a accueilli 5,05 millions de passagers. Plus récemment, en novembre 2012, on comptait 370 829 passagers sur les lignes régulières dont 366 506 locaux, 4 206 en transfert et 117 en transit.

La fréquentation de l'aéroport de Mulhouse-Bâle est en constante augmentation. C'est un lieu de départ attractif, situé à proximité du Nord Franche-Comté même si à l'heure actuelle, il n'existe pas de navette ou de liaisons en transports collectifs entre Belfort et l'Euroairport.



Carte 13 : Accessibilité routière au départ de la place Corbis à Belfort en 2010 et 2020 (©AUTB, 2010)

4. Les mobilités douces : des modes alternatifs à affirmer

Les piétons en ville, une dynamique dans le sens de la marche

L'importance de la marche

La longueur moyenne française d'un déplacement parcouru à pied est de 800 mètres (10 minutes). La France se situe ainsi loin derrière l'Allemagne (un peu plus d'1,5km), ou les pays nordiques (Norvège, 1,7km – Finlande, 1,9km – Suède, 2km)¹¹.

Développer la marche en ville est depuis quelques années un objectif affirmé et commun entre les Ministères du Développement durable et celui de la Santé.

Au niveau local, plusieurs collectivités et associations soutiennent également le développement de la marche à pied comme mode de transport à part entière. Plusieurs aspects positifs découlent du développement de la marche à pied :

- La marche permet la réduction des Gaz à Effet de Serre (GES) grâce à un report modal (même minime) des déplacements motorisés.
- La marche a un impact positif sur la santé des individus qui la pratiquent régulièrement.
- D'après une étude du CERTU¹², s'intitulant *Commerces et zones à priorité piétonne, anticiper les effets possibles*, les clients à pied ou à vélo sont plus nombreux que les automobilistes. Ainsi, travailler sur des accès piétons de qualité et sécuritaires en centre-ville favorise l'économie locale.

La marche à Belfort

D'après l'Enquête Ménage Déplacement de 2004, environ 35% des déplacements quotidiens sont effectués à pied dans le secteur de Belfort/1^{ère} couronne. C'est en effet une ville à échelle piétonne, où bon nombre de services et équipements sont aisément accessibles à pied. Par exemple, partir de la gare de Belfort pour se rendre en vieille ville (Place d'Armes) ne prend que 13 minutes à pied (1 kilomètre), via la rue piétonne.

A ce propos, depuis début 2013, la dynamique de la piétonisation à Belfort prend un nouveau tournant, avec notamment le projet de requalification de la place d'Armes mais surtout la phase 2 de la piétonisation de la partie Sud du Faubourg de France (entre les rues Michelet et des Capucins et la Gare de Belfort). Pour mémoire, la partie Nord du Faubourg a été rendue piétonne dans les années 1970. La piétonisation à Belfort est donc une dynamique ancienne mais en constante évolution (cf. photo 3).

Terminer la piétonisation du Faubourg de France, c'est renforcer cette artère commerciale et la connexion entre le quartier Gare – également en mutation – et la Vieille Ville.

Cet aménagement se concentre sur les modes doux sans omettre la prise en compte de la circulation résidentielle et de livraison des commerces.

¹¹ OCDE, rapport de synthèse *Piétons, sécurité, espace urbain et santé*, p.9. 2011
< <http://www.internationaltransportforum.org/Pub/pdf/11PedestrianSumF.pdf> >

¹² Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques
< <http://www.certu.fr/spip.php?page=sommaire&lang=fr> >



1978_010_946 Faubourg de France



2011_010_946 Faubourg de France

Photo 3 : La partie Nord du Faubourg de France, avant/après piétonisation (©AUTB, 1978 et 2011)

Les travaux d'Optymo phase II vont largement impacter l'aménagement urbain, notamment au niveau des carrefours. Il faut savoir que la marche est réellement complémentaire du développement d'un réseau de transport collectif. On se rend en effet majoritairement à pied aux services de transport en commun, et ces itinéraires pédestres doivent être sécuritaires et accessibles à tous.

Ainsi, travailler sur l'accessibilité des services TC rend ceux-ci plus attractifs, au détriment de l'utilisation de la voiture.

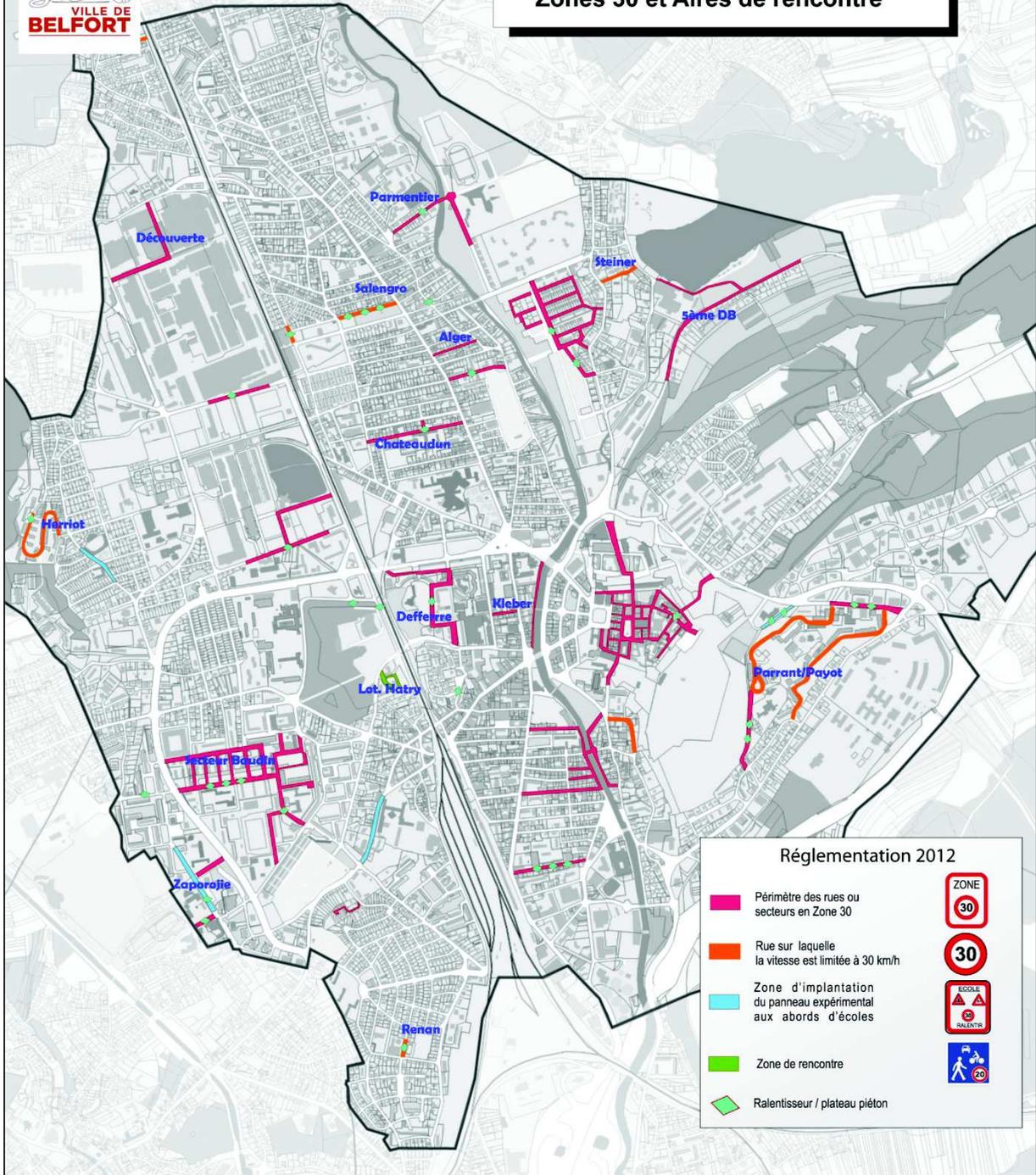
Les zones 30 ont également toute leur importance car la distance d'arrêt d'un véhicule à 30 km/h est moindre par rapport à un véhicule roulant à 50 km/h. Ainsi, les piétons sont en zones plus sécuritaires quand celles-ci sont limitées à 30 km/h. Les piétons sont les personnes les plus vulnérables sur les espaces publics, surtout les enfants, les personnes âgées et à mobilité réduite. Rendre les espaces publics et la voirie sécuritaires pour ces usagers permet de limiter les accidents.

C'est dans cette logique que sont apparues les zones de rencontres où les piétons sont clairement prioritaires par rapport aux véhicules motorisés.

Définitions (article R 110-2 du code de la route):

- **Zones 30** : "Section ou ensemble de sections de voies constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, la vitesse des véhicules est limitée à 30 km/h. Toutes les chaussées sont à double-sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable."
- **Zones 20, appelée également zone de rencontre** : "Section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable."

Zones de circulation particulière Zones 30 et Aires de rencontre



Carte 14 : Zones de circulation particulières (©Ville de Belfort, 2012)



Photo 4 : La zone 20/de rencontre du secteur Hatry à Belfort (©AUTB, 2012)



Photo 5 : Les zones 30 du quartier Baudin à Belfort (©AUTB, 2012)

Relations piétonnes : un maillage déjà bien développé

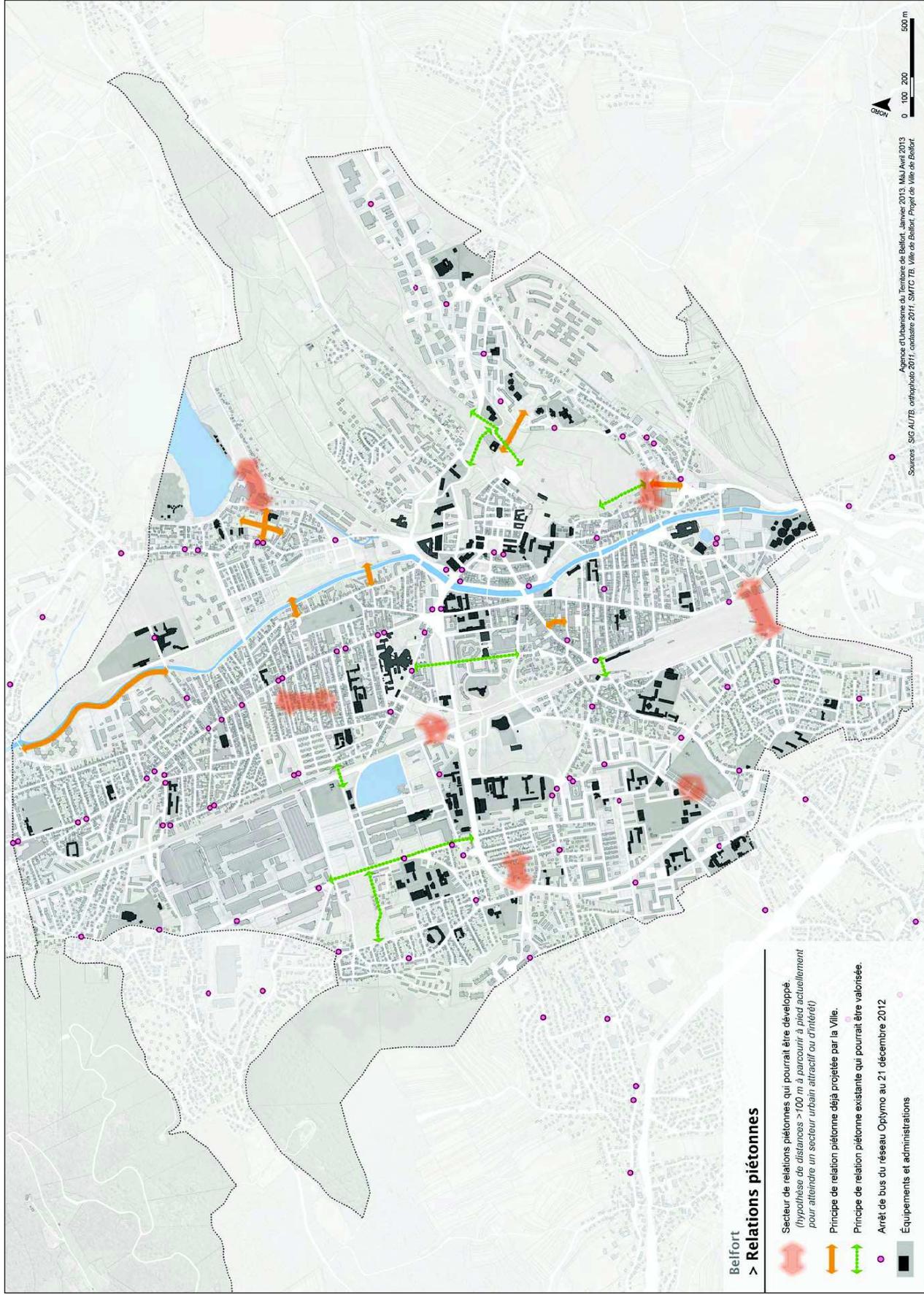
En règle générale, la trame urbaine idéale reconnue pour la marche (accès aux transports collectifs et aux équipements) est constituée d'îlots d'environ 100x100 mètres.

A Belfort, le maillage des liaisons piétonnes est bien développé et en constante évolution, notamment grâce à la mise en place d'emplacements réservés qui garantissent la création de nouvelles relations.

Ainsi, deux franchissements sont prévus au niveau de la Savoureuse afin d'atténuer la coupure qu'elle représente. La Savoureuse est un axe naturel Nord-Sud structurant qui doit être valorisée, notamment via la présence d'autres secteurs naturels limitrophes. Ensemble, ils constituent la grande promenade verte et bleue de Belfort.

Parallèlement, des réflexions sont déjà engagées pour atténuer la coupure de la voie ferrée, afin de parfaire la connexion entre les quartiers Ouest et Est de Belfort.

Une traversée est également en cours de valorisation entre l'éco' îlot du Mont et l'étang des Forges, via le site de Techn'Hom. Cette grande liaison Est-Ouest tirerait profit de l'enchaînement de différentes séquences de ville en assurant une traversée simplifiée et lisible aux piétons et aux cyclistes.



Carte 15 : Relations piétonnes (©AUTB, avril 2013)

Plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics

Un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics (appelé communément PAVE) est un document faisant état des lieux de l'accessibilité pour tous de la commune, et des travaux d'améliorations (chiffrage et programmation) des points inaccessibles.

La totalité d'une chaîne de déplacements doit être accessible pour l'ensemble de la population, à savoir les piétons valides et ceux souffrants d'un handicap.

En cours de validation, le PAVE de la Ville de Belfort suit différents grands principes, sur la base des trois piliers de l'accessibilité :

- *Circuler* pour la voirie
- *Utiliser* pour les bâtiments et les IOP (= Installations ouvertes au public)
- *Rejoindre* à l'interface entre voirie et bâtiment

La Ville de Belfort part de deux leviers d'actions permettant de travailler sur les conditions d'accessibilité de la voirie :

- Les actions de VRD (= voirie et réseaux divers) et les interventions ponctuelles d'aménagement
 - o Mise en conformité via un chantier de voirie dont le but premier n'est pas l'accessibilité mais cela permet de régler les non-conformités ;
 - o Il en est de même avec le programme de Maintenance de la voirie ;
 - o Mise en conformité intégrée en amont lors d'opérations nouvelles d'aménagement ;
 - o Actions ponctuelles anticipées permettant de relier deux secteurs avec des disparités d'itinéraires afin de créer des continuités fonctionnelles
 - o Actions ponctuelles spécifiques de mise en accessibilité ;
- Les actions de préventions, de communication et de sensibilisation
 - o Lutte contre l'incivilité ;
 - o Campagne de sensibilisation.

Concrètement, la Ville de Belfort a choisi de décliner de manière opérationnelle les textes de lois pour les cheminements piétons, la gestion des pentes et des reliefs, les traversées piétonnes, le stationnement GIG-GIC, l'accès aux transports publics, etc.

La marche est aussi un loisir et la commune de Belfort possède plusieurs sentiers pédestres favorables aux randonnées :

- GR5 et GR533
- Sentier Tour du Salbert
- Sentier de la Roselière autour de l'Etang des Forges
- Sentier des Hauts de Belfort autour de la Miotte
- Promenade de la forêt du Mont

Belfort, une ville favorable à la pratique du vélo

Belfort, de par sa taille et son relief peu accentué, est une ville favorable à la pratique du vélo.

Dans ce sens, la Ville a adopté un plan vélos et les cheminements cyclables sont en cours de développement. Le vélo va ainsi avoir une place plus affirmée à Belfort avec l'identification de plusieurs pistes cyclables et l'apparition du service Vélo en libre-service (VLS), géré par le SMTC. Une vingtaine de stations seront réparties dans la ville à proximité des équipements publics. Aussi, l'association *Vélocampus du Lion* met à disposition 40 vélos en location (courte ou longue durée) pour les étudiants et le personnel des campus de Belfort et Montbéliard.

La carte 16 ci-après présente l'itinéraire cyclable existant en 2012 (en vert), long de 30 km. En orange, il s'agit des tronçons en cours de réalisation et en jaune, ceux en projet. Ainsi à termes, le réseau cyclable maillera l'ensemble de la ville de Belfort.

En 2009, la ville de Belfort a travaillé sur un schéma directeur dont les trois conclusions s'articulent justement autour du développement complet du réseau, de la création des VLS mais également autour de la création de petits stationnements de courte durée pour améliorer l'accessibilité cycliste aux équipements. En effet, pouvoir aisément parquer son vélo pour se rendre à un équipement encourage l'usage de ce mode de transport écologique.

Il est également primordial de se concentrer sur le stationnement vélo dans les quartiers d'habitats. Les promoteurs sont dans l'obligation de créer des locaux sécurisés pour vélos mais ils sont peu utilisés, chaque locataire préférant monter son vélo dans le logement.

Tout comme la marche, le vélo est également une activité sportive et de loisir pour beaucoup d'individus. Le développement du réseau cyclable permettra la pratique de cette activité, tout comme la présence à proximité de l'Eurovéloroute 6, piste cyclable pour le tourisme (notamment) longue de 4000 km.

BELFORT

RESEAU CYCLABLE



Carte 16 : Réseau cyclable actuel et en projet à Belfort (©Ville de Belfort, 2013)

5. Synthèse : vers une ville aux multiples mobilités

Ce qu'il faut retenir

- **Un réseau viaire fluide** (peu de congestion) ;
- Une prédominance de l'automobile ;
- Une **politique de régulation du stationnement engagée** par la ville ;
- Un **système de transports collectifs performant** et en évolution ;
- Belfort, **au cœur d'une étoile ferroviaire régionale et interrégionale**, une richesse à exploiter ;
- Un quartier gare en mutation (projet de Pôle d'Echange Multimodal, Optymo II) ;
- **Une ville favorable à la marche et au vélo.**

Les tendances

- Une hausse de la fréquentation du réseau de transports en commun Optymo ;
- Un taux de motorisation des ménages en hausse à l'échelle nationale ;
- La marche, le deuxième mode de déplacement utilisé des français.

Les enjeux

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit définir des **objectifs de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.**

Le diagnostic du PLU est, aux termes de l'article L.123-3-2 du même code, établi **au regard des besoins répertoriés en matière de transport.**

- Ces deux articles rappellent qu'il existe **une interaction évidente entre l'urbanisme et les déplacements.**

La forme urbaine influe directement sur les pratiques de déplacements et inversement, l'organisation des déplacements agit sur la structuration urbaine d'un territoire.

L'amélioration de l'offre en transport en commun est un enjeu fort du PLU.

- 2^{ème} enjeu important au niveau du PLU : **l'accessibilité pour tous**, qui constitue une condition essentielle de la vie économique : mobilité domicile-travail, accès aux commerces, etc.

C'est pourquoi, la **maîtrise de l'offre de stationnement** est stratégique pour la ville :

- Si le PLU exige la réalisation d'un nombre trop important de places de stationnement lors de la création d'une nouvelle construction ou d'une réhabilitation, la ville s'expose au risque de "privatisation" de l'espace public par du stationnement privé ;
 - A l'inverse, trop de places disponibles favorisent l'usage de l'automobile et augmentent le coût des constructions (une place de stationnement requiert un investissement de 5 000 à plus de 20 000 €) ;
- Enfin, **la protection de l'environnement** est fortement concernée par les déplacements. A travers sa politique de déplacement, la Ville peut réduire les pollutions et les émissions de gaz à effet de serre, en développant des alternatives à l'automobile : partage de l'espace public, et notamment l'amélioration du maillage des continuités des modes doux dans la ville.

Révision Générale du PLU de Belfort

Réunion de partage du diagnostic
du 6 mai 2013

Chapitre 4 : Activité économique et
emploi



Agence d'Urbanisme
du Territoire de Belfort



Table des matières

I) Le plus grand réservoir d'actifs de l'Aire urbaine	3 -
1. Une population active stable.....	- 3 -
2. ...marquée par une hausse des cadres et un recul des ouvriers.....	- 4 -
3. Une répartition spatiale différenciée.....	- 5 -
4. Le marché de l'emploi	- 7 -
4.1. Le travail intérimaire, un marqueur fort du marché de l'emploi.	7 -
4.2. Une zone d'emploi marquée par un chômage élevé.....	7 -
II) Belfort, principal pôle d'emploi du Nord Franche-Comté	11 -
1. Un pôle d'emploi majeur qui attire bien au-delà de la ville centre.....	- 13 -
1.1. Des actifs occupés résidant à Belfort encore plus mobiles	13 -
1.2. Belfort, ville pôle d'emploi majeur du Nord Franche-Comté.....	13 -
2. La mutation de l'industrie : de la production à la conception.....	- 16 -
2.1. L'externalisation des activités dans l'industrie	16 -
2.2. Une surreprésentation des emplois de cadres	- 16 -
3. Les structures économiques.....	- 18 -
3.1. Les grands employeurs portés par la fonction administrative et la filière énergie	18 -
3.2. Les zones à vocation d'activités	20 -
3.3. L'immobilier d'entreprise	21 -
III. DES ESPACES ECONOMIQUES DIFFERENCIES.....	24 -
1. Différenciés par la localisation des activités et de l'emploi.....	- 24 -
2. Différenciés par des secteurs d'activité plus spécifiques.....	- 30 -
2.1. L'agriculture, activité de soutien ?	30 -
2.2. Du commerce de proximité au rayonnement régional.....	31 -
2.2.1. Le commerce de proximité réparti de manière inégale	31 -
2.2.2. Des concentrations commerciales à soutenir.....	31 -
2.2.3. Belfort, un pôle commercial entre concurrence locale et ouverture sur le Haut-Rhin	33 -
3. Le tourisme	- 35 -
3.1. L'attrait de la citadelle, une fréquentation en hausse.....	35 -
3.2. Les structures d'accueil et d'hébergement.....	- 36 -

3.2.1. Le centre de congrès Atria.....	36 -
3.2.2. L'hébergement touristique	36 -
3.3. L'événementiel.....	37 -
3.3.1. Les événements de portée régionale, nationale et internationale .	37 -
3.3.2. Les événements de portée plus locale sont quant à eux très nombreux	37 -
3.4. La fréquentation.....	38 -
3.4.1. Le bilan 2011.....	38 -
3.4.2. Le bilan de l'année 2012.....	38 -
CE QU'IL FAUT RETENIR.....	- 39 -
LES BESOINS	- 39 -
LES ENJEUX DU PLU :	- 39 -

Outre les données issues de l'INSEE, des données chiffrées de ce diagnostic proviennent de l'atlas des zones d'activités 2012 et de l'étude sur l'emploi à Belfort de 2009, tous deux réalisés par l'AUTB.

Dans l'analyse de la population active et de l'emploi, il a été choisi de modifier les villes de comparaison utilisées dans la partie socio-démographique de ce diagnostic. Plusieurs villes de taille comparable en termes d'emplois au lieu de travail ont été ajoutées pour permettre de se comparer avec des villes de même taille en termes d'emplois (Charleville-Mézières, Carcassonne, Brive-la-Gaillarde, Saint-Brieuc, Albi, Suresnes et Bobigny). Chambéry (39 013 emplois) et Thionville (22 546 emplois), trop éloignés en termes d'emplois, ont été enlevés du panel.

De par sa taille, Belfort joue un rôle d'entraînement pour tout le nord Franche-Comté. La ville dispose du plus important potentiel d'actifs et du plus grand nombre d'emplois au lieu de travail. Son statut de ville Préfecture et la prédominance de la filière énergie dans l'industrie sont des atouts majeurs.

I) LE PLUS GRAND RESERVOIR D'ACTIFS DE L'AIRE URBAINE

En 2009, Belfort compte 50 199 habitants parmi lesquels 33 989 sont âgés de 15 à 64 ans. Cette population est répartie entre les actifs (personnes ayant un emploi ou en recherche d'emploi) et les inactifs (étudiants, retraités,...). Belfort compte 23 062 actifs âgés de 15 à 64 ans. Parmi eux, 19 015 ont un emploi ; à titre de comparaison, ils sont 9 800 pour Montbéliard. Belfort est le premier réservoir d'actifs dans l'Aire urbaine.

1. Une population active stable...

En 2009, 67,9% des Belfortains de 15 à 64 ans sont actifs et 55,9% ont un emploi. Le taux d'activité est stable depuis 1999 mais le taux d'emploi a reculé au profit des chômeurs (11,9% en 2009). Ainsi, près d'un tiers des Belfortains sont inactifs. Cette part est identique depuis 1999 mais celle des retraités a augmenté (de 5,5 à 7%) au détriment des élèves, et étudiants (moins 1,5 points).

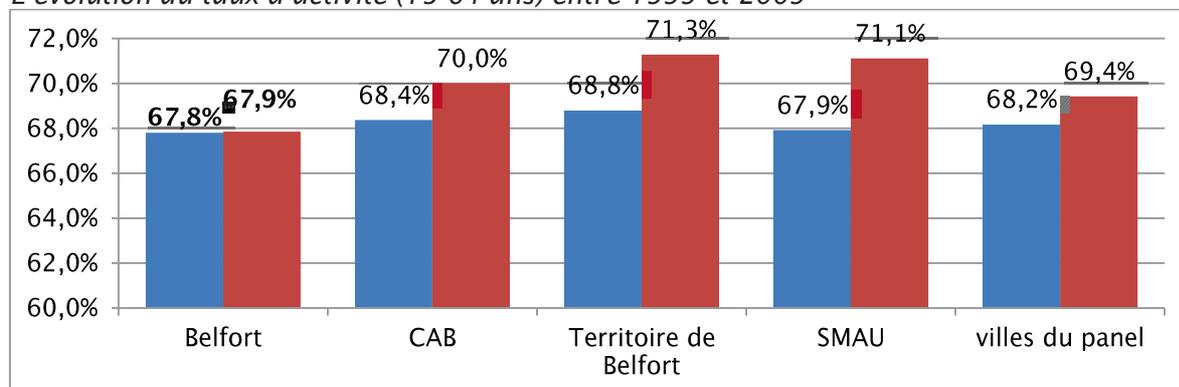
Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	1999
Actifs en %	67,9	67,8
dont actifs ayant un emploi en %	55,9	57,1
dont chômeurs en %	11,9	10,5
Inactifs en %	32,2	32,2
dont élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	13,4	14,9
dont retraités ou préretraités en %	7,0	5,5
dont autres inactifs en %	11,8	11,8
Ensemble	33 989	33 776

Source : INSEE 2009

La ville de Belfort détient un taux d'activité (67,9%) identique à Mulhouse mais inférieur à Montbéliard (70%) et au département (71,3%). Contrairement à d'autres territoires (villes de taille comparable, CAB¹...), le taux d'activité n'a pas augmenté entre 1999 et 2009.

L'évolution du taux d'activité (15-64 ans) entre 1999 et 2009

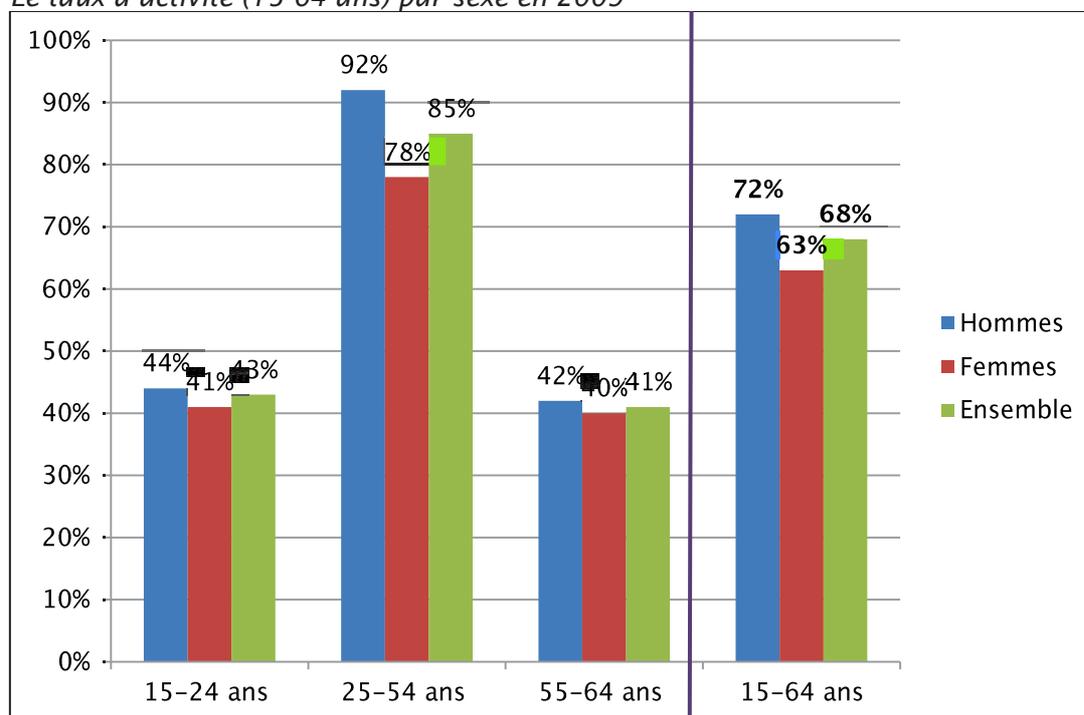


Source : INSEE 2009

¹ Communauté de l'Agglomération Belfortaine

Le taux d'activité des hommes (72 %) est nettement supérieur à celui des femmes (63 %) avec un écart de 9 points. C'est la tranche d'âge 25-54 ans qui explique cet écart avec un taux d'activité des hommes (92 %) supérieur de 14 points à celui des femmes (78 %).

Le taux d'activité (15-64 ans) par sexe en 2009



Source : INSEE 2009

2. ...marquée par une hausse des cadres et un recul des ouvriers

En 2009, les employés et les ouvriers représentent 57 % de la population active de la ville de Belfort. Ces deux catégories sont en recul depuis 1999 : -9 % pour les ouvriers et -2 % pour les employés. Les professions intermédiaires² sont stables (22,5 % en 2009) et les cadres ont fortement augmenté (+35 %) et atteignent 17,3 % de l'ensemble des actifs.

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

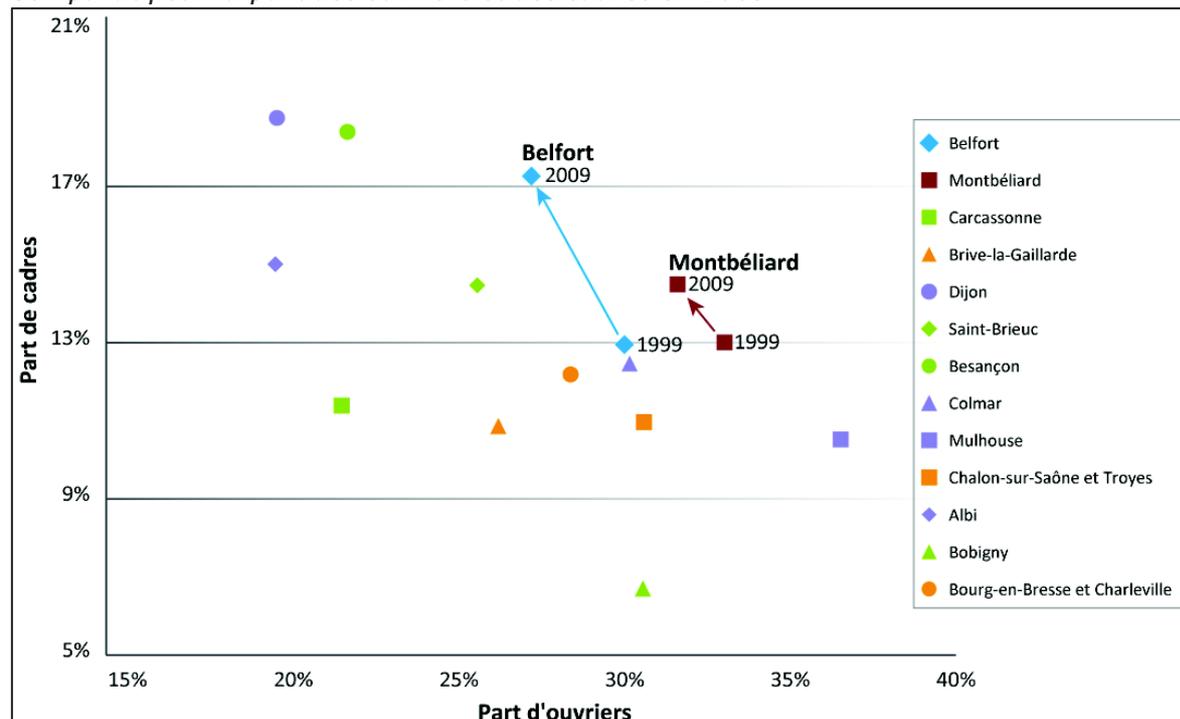
	Artisans, commerçants, chefs entreprise	Cadres, prof intellectuelles sup	Prof intermédiaire	Employé	Ouvrier
2009	743	3 900	5 086	6 721	6 146
	3,3 %	17,3 %	22,5 %	29,7 %	27,2 %
Evolution 99-09	-19 %	+35 %	+1 %	-2 %	-9 %

Source : INSEE 2009

² Professions intermédiaires, terme issu de la nomenclature des catégories socioprofessionnelles. Deux tiers des membres du groupe occupe une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés.

Les autres sont intermédiaires dans un sens plus figuré. Ils travaillent dans l'enseignement, la santé et le travail social; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

Comparatif sur la part des ouvriers et des cadres en 2009



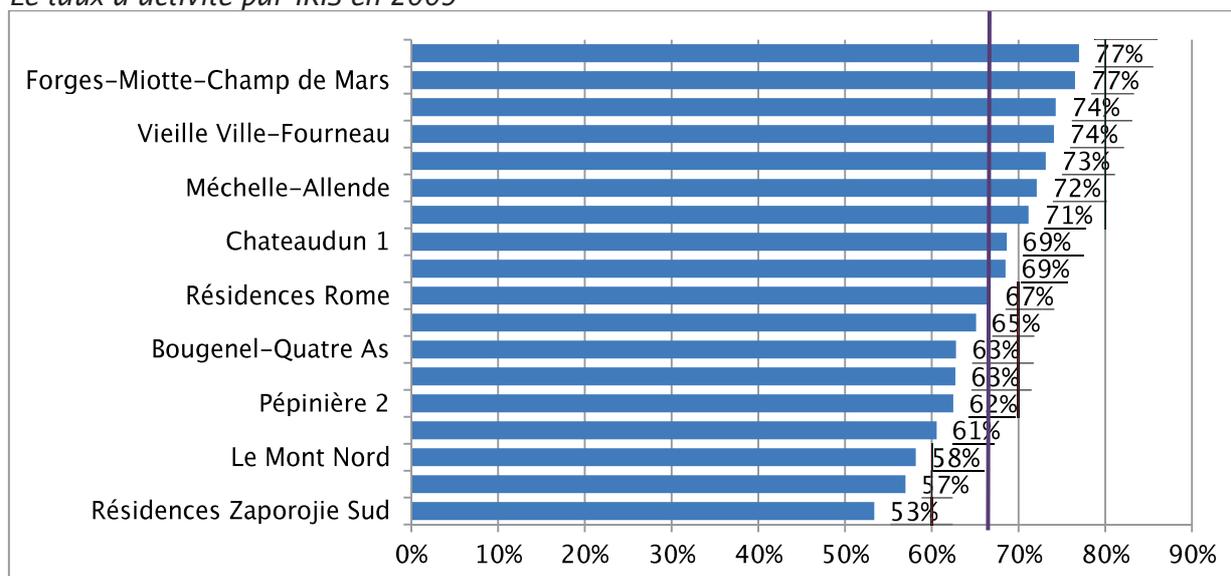
Source : INSEE 2009

Belfort est l'une des villes du panel détenant une part de cadres élevée : 17,3 % en 2009 contre 13 % en 1999. Seules Besançon et Dijon, capitales régionales et villes d'un rang socio-économique plus important ont un taux de cadres supérieur à Belfort. En revanche, Belfort garde une part d'ouvriers élevée (27,2 %) dans la médiane des villes du panel, mais inférieure à sa voisine Montbéliard (31,6 %). Cette part a baissé de 1.5 points pour Montbéliard et de 3 points pour Belfort entre 1999 en 2009.

3. Une répartition spatiale différenciée

Le taux d'activité varie fortement au sein de la ville de Belfort selon les IRIS : de 53 % à Zaporojie Sud à 77 % à Première Armée et Forges-Miotte-Champ de Mars.

Le taux d'activité par IRIS en 2009



Source : INSEE 2009

Les variations sont également importantes pour les inactifs : de 7 à 23 % (résidences étudiantes dans les IRIS Bougenel–Quatre As, Le Mont Nord) pour les élèves, étudiants, de 4 à 12 % pour les retraités, préretraités, et surtout de 6 à 28 % pour les autres inactifs (femmes au foyer,...).

La population âgée de 15 à 64 ans par type d'activité en 2009

	Actifs	Elèves, Etudiants, Stag. non rémunérés	Retraités Préretraités	Autres inactifs
Belfort	68 %	13 %	7 %	12 %
Minimum	Résidences Zaporojie Sud	Méchelle–Allende, Résidences Braille	Bougenel–Quatre As	Faubourg Montbéliard
	53 %	7 %	4 %	6 %
Maximum	Forges–Miotte– Champ de Mars, Première Armée	Bougenel–Quatre As, Le Mont Nord	Pépinière 2	Résidences Zaporojie Sud
	77 %	23 %	12 %	28 %

Source : INSEE 2009

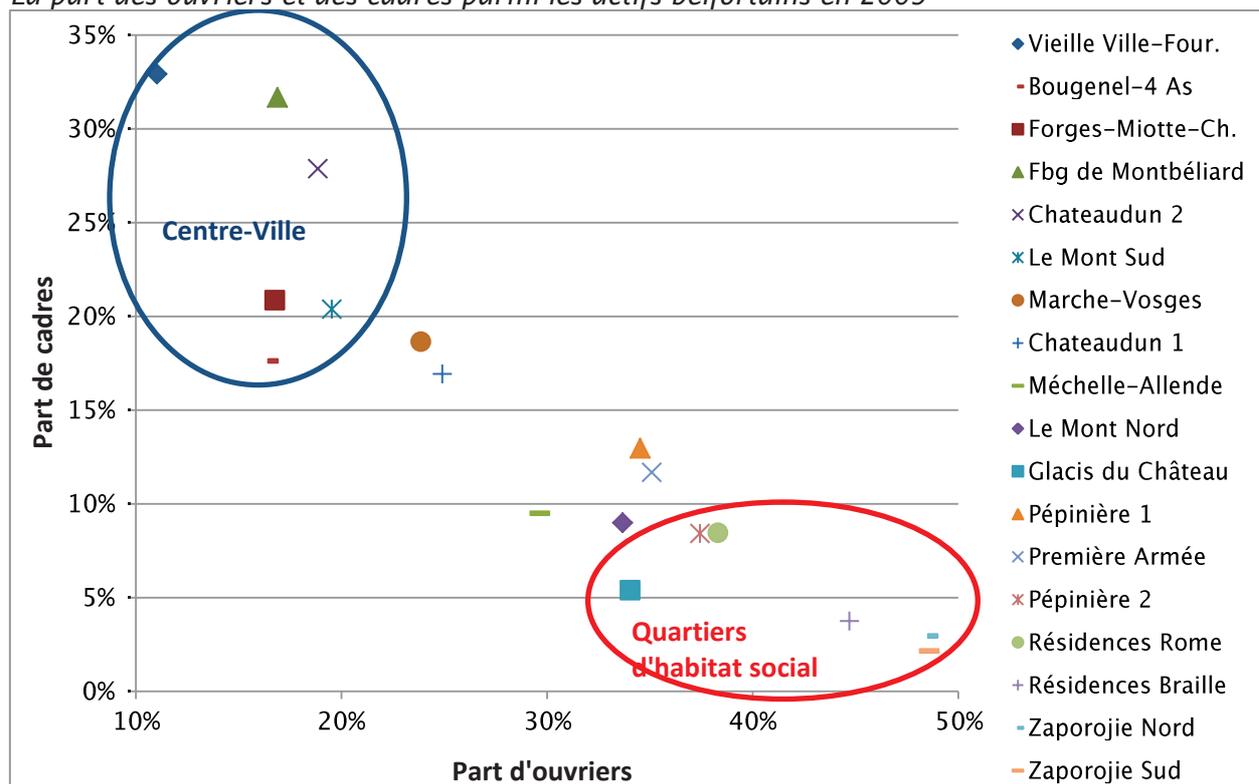
Dans Belfort, les écarts de catégories socio-professionnelles entre les quartiers sont importants. L'écart le plus élevé concerne les cadres : de 2 % à Zaporojie Sud à 33 % en Vieille Ville–Fourneau. Tout comme les artisans, commerçants, chefs d'entreprises et professions intermédiaires, les cadres résident plutôt au Centre–Ville. À l'inverse, ils sont peu nombreux dans les quartiers « d'habitat social ». Ces quartiers accueillent davantage d'ouvriers. À Zaporojie, la part des ouvriers atteint 50 % des actifs.

Les professions des actifs résidant à Belfort âgés de 15 à 64 ans en 2009

	Artisans, Comm., Chefs entr.	Cadres, Prof. intel. sup.	Prof. intermédiaires	Employés	Ouvriers
Belfort	3 %	17 %	23 %	30 %	27 %
Minimum	Première Armée, Zaporojie Nord	Zaporojie Sud	Zaporojie Sud	Fbg Montbéliard	Vieille Ville– Fourneau
	1 %	2 %	8 %	18 %	11 %
Maximum	Vieille Ville– Fourneau	Vieille Ville– Fourneau	Fbg de Montbéliard	Glacis du Château	Zaporojie Nord et Sud
	6 %	33 %	30 %	41 %	49 %

Source : INSEE 2009

La part des ouvriers et des cadres parmi les actifs belfortains en 2009



Source : INSEE 2009

4. Le marché de l'emploi

4.1. Le travail intérimaire, un marqueur fort du marché de l'emploi.

Selon la DIRECCTE³, en 2012, 47 923 DUE⁴ ont été effectuées par les employeurs belfortains. 31 195 d'entre elles correspondaient à des missions intérim, soit 65.1 % de l'ensemble des DUE contre 60,4 % pour la Franche-Comté. Pour 2009, année difficile pour l'industrie, la part de DUE concernant l'intérim était de 60 %, mais le volume de DUE était plus faible de 8 800 DUE. Pour Montbéliard, ce taux était de 68,5 % en 2012 contre 74,6 % en 2009 pour un volume de DUE inférieur de 4 500 déclarations.

A l'échelle intercommunale, la CAB dénombrait 46 000 DUE en 2009 contre 55 000 en 2012 avec des taux de contrats d'intérim respectifs de 50 % et 56.2 %. Pour PMA⁵, le nombre de DUE est passé de 59 000 en 2009 à 77 000 en 2012 avec un taux d'intérim passant de 61 à 69 %.

Entre 2006 et 2012, la part des contrats intérim dans les DUE a diminué de 2 points en Franche-Comté. Dans le Territoire de Belfort, la part de contrats intérim a augmenté de 4 points sur cette même période pour atteindre 52.3 %.

4.2. Une zone d'emploi marquée par un chômage élevé

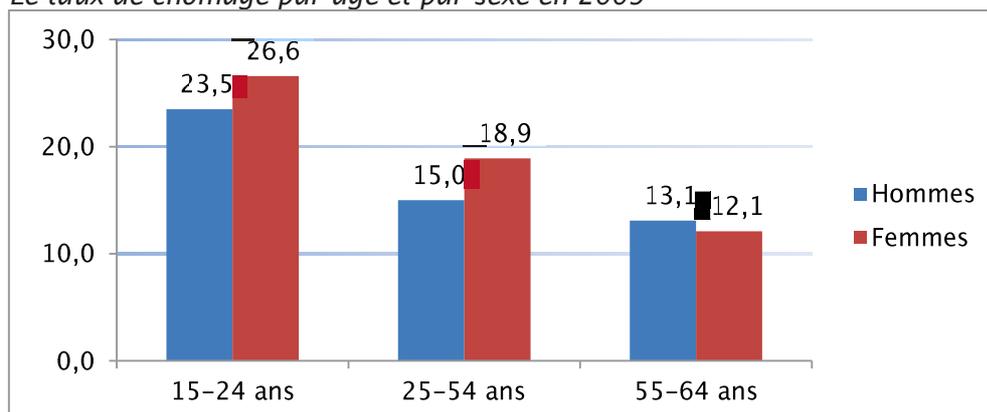
La ville de Belfort compte 4 046 chômeurs en 2009, soit 500 de plus qu'en 1999. Le taux de chômage est de 17,5 % (au sens recensement) en 2009. Malgré un écart réduit de 3 points en 10 ans, le taux de chômage des femmes (19,3 %) reste supérieur à celui des hommes (16,2 %). Les jeunes sont plus touchés : 1 actif âgé de moins de 25 ans sur 4 est au chômage en 2009.

³ Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi

⁴ Déclarations uniques d'embauche

⁵ Pays de Montbéliard Agglomération

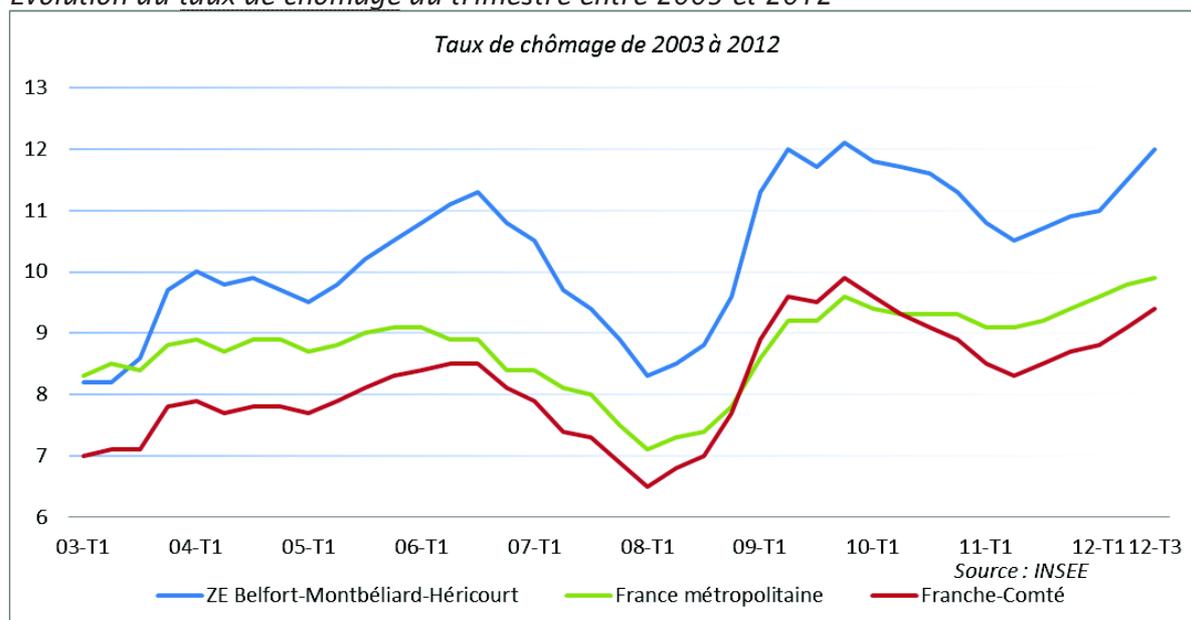
Le taux de chômage par âge et par sexe en 2009



Source : INSEE 2009

D'une manière générale, la zone d'emploi de Belfort-Montbéliard-Héricourt est marquée par un taux de chômage plus élevé qu'à l'échelle régionale ou nationale. La Franche-Comté trace une courbe équivalente à celle de la zone d'emploi mais avec un taux bien inférieur, la situant toujours en dessous du taux de chômage de la France métropolitaine hormis en 2009.

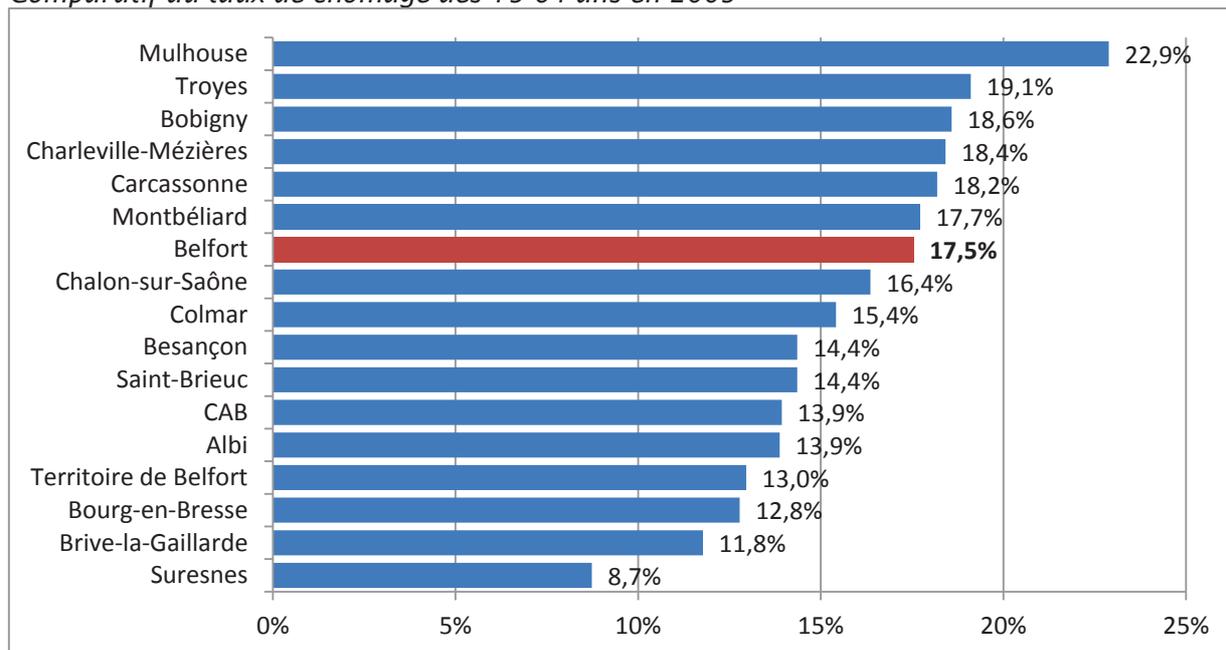
Evolution du taux de chômage au trimestre entre 2003 et 2012



Source : INSEE 2009

A l'intérieur de la zone d'emploi, Belfort a un taux de chômage élevé (17,5 %) au regard des autres villes de taille comparable. Ainsi, son taux est identique à celui de Montbéliard (17,7 %) mais supérieur à celui de la CAB et du département.

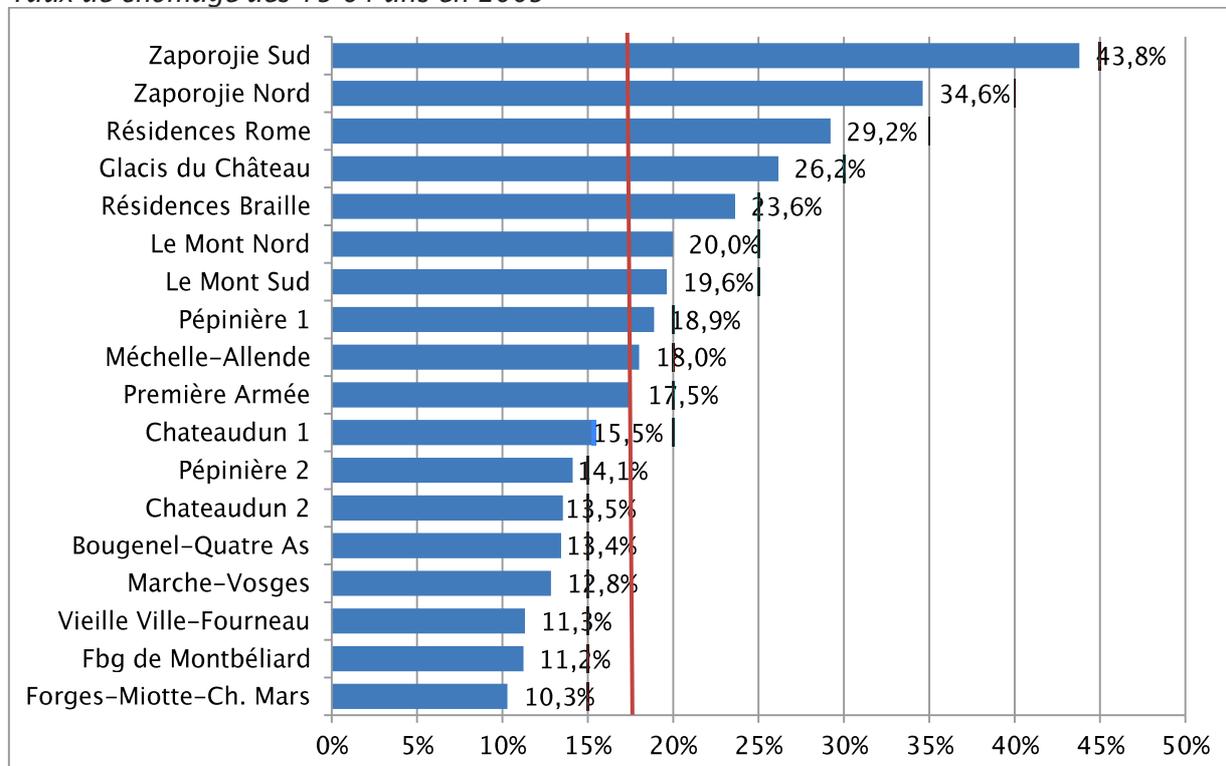
Comparatif du taux de chômage des 15-64 ans en 2009



Source : INSEE 2009

A Belfort, il y a des disparités importantes entre quartiers IRIS puisque le taux de chômage varie de 10,3 % aux Forges Miotte–Champs de Mars à 43,8 % à Zaporojie Sud.

Taux de chômage des 15-64 ans en 2009



Source : INSEE 2009

Belfort se démarque par un taux d'activité plus faible que dans les autres villes du panel et qui s'est stabilisé entre 1999 et 2009. La ville est également marquée par une hausse des cadres et un recul des ouvriers. En 2009, elle détient une part de cadres élevée et supérieure aux territoires de comparaison. À Belfort, le taux de chômage a augmenté : +500 chômeurs entre 1999 et 2009.

Dans Belfort, les disparités sont fortes entre les quartiers IRIS. Les quartiers d'habitat social détiennent les taux les plus élevés d'inactifs, de chômage et d'ouvriers et les taux les plus faibles d'actifs, et de cadres.

A l'inverse, le centre-ville accueille davantage les cadres, et le taux de chômage est inférieur à la moyenne de Belfort.

→ **Belfort concentre les actifs qualifiés mais également les chômeurs sur des espaces bien différenciés au sein de la ville.**

II) BELFORT, PRINCIPAL POLE D'EMPLOI DU NORD FRANCHE-COMTE

Avec 30 249 emplois en 2008 (un quart de l'emploi dans l'Aire urbaine), la ville de Belfort est la mieux dotée de l'Aire urbaine. Au niveau régional, elle occupe le deuxième rang derrière Besançon (71 013 emplois), capitale régionale. Dans sa proximité avec le Haut-Rhin elle arrive derrière Mulhouse (58 573 emplois) et Colmar (43 902 emplois).

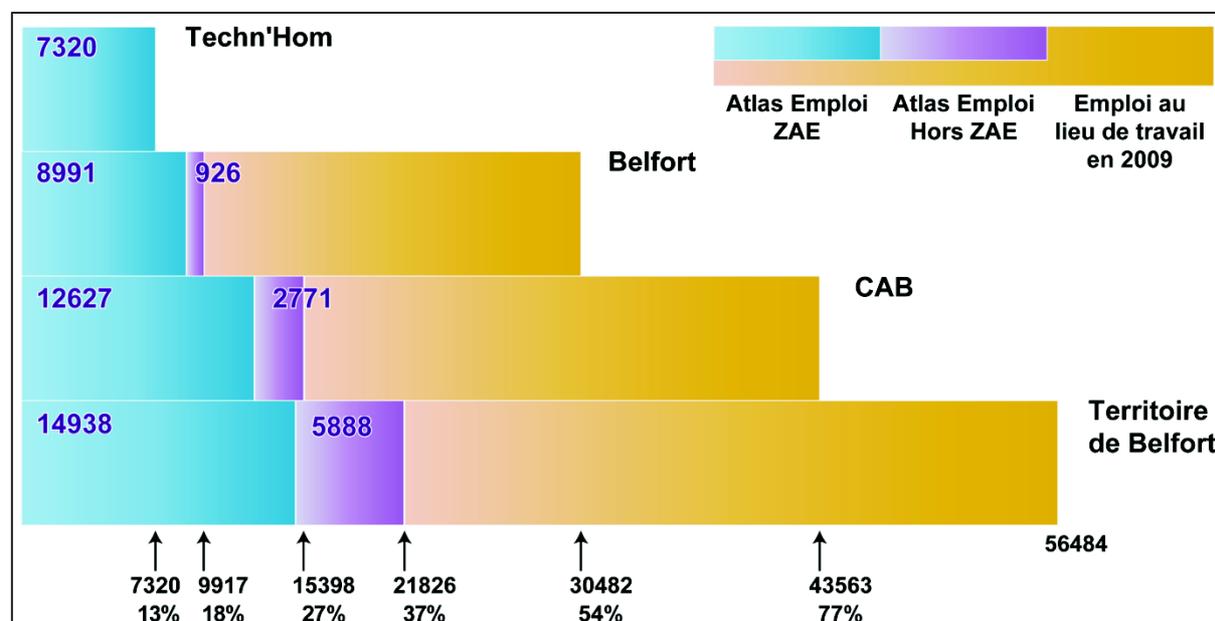
Son taux de concentration est également le plus élevé du nord Franche-Comté. L'indice de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres. Plus l'indice est élevé, plus la commune est attractive.

Territoire	Emplois au lieu de travail	Actifs ayant un emploi	Indice de concentration
Belfort	30482	19132	159,3%
CAB	43857	38417	114,2%
PMA	60473	44754	135,1%
Territoire de Belfort	56564	58454	96,8%
Aire urbaine	127090	123964	102,5%

Source INSEE : Emploi au lieu de travail 2009

A l'échelle départementale, Belfort regroupe 54 % de l'emploi départemental et 70 % de l'emploi implanté dans la CAB.

Dans Belfort même, l'activité est spatialement concentrée dans le cœur urbain (un tiers de l'emploi) et au sein des ZAE dont Techn'Hom (un quart de l'emploi).



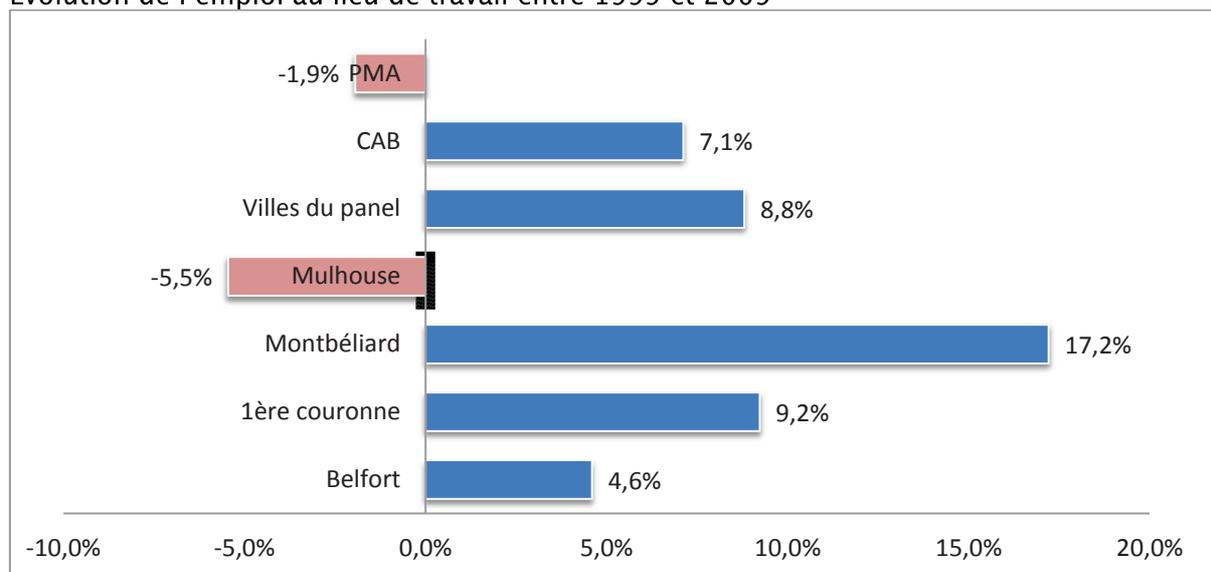
Source : Insee Emploi au lieu de travail 2009 – AUTB Atlas des sites d'activités 2012

⁶Les zones d'activités économiques (ZAE) sont des espaces aménagés par les collectivités territoriales, en vue d'être commercialisés à des entreprises pour l'exercice de leurs activités économiques. Ces sites d'accueil ont pour objectif de renforcer et de structurer le tissu économique local (Conseil Général des Pyrénées-Orientales).

Une évolution de l'emploi plutôt faible

Globalement, l'emploi entre 1999 et 2009 a augmenté en moyenne plus vite dans les villes du panel (+8.8 %) qu'à Belfort (4.6 %). Localement, on observe la même tendance. L'emploi dans la première couronne de Belfort augmente de 9,2 % alors qu'à Besançon, il s'accroît de 11 % et de 17.2 % à Montbéliard. Pour cette dernière, l'emploi augmente fortement dans l'industrie et dans le secteur APESAS⁷ avec respectivement 1 000 et 1 300 emplois supplémentaires. Il faut souligner qu'à l'échelle de l'agglomération, l'emploi baisse de 1.9 % pour PMA contre une augmentation de 7.1 % pour la CAB, portée par la première couronne belfortaine. A titre d'indication, la commune de Sochaux a perdu 4 000 emplois entre 1999 et 2009. Enfin, Mulhouse autre ville voisine, perd 5.5 % de son emploi.

Evolution de l'emploi au lieu de travail entre 1999 et 2009



Source : Insee - Emploi au lieu de travail 1999 et 2009 - Exploitations principales

Un emploi féminin qui s'accroît

L'emploi salarié représente 93.3 % de l'emploi total au lieu de travail. La part de femmes dans l'emploi salarié (48,7 %) est plus élevée que pour l'emploi non-salarié (37,2 %). Les temps partiels sont également plus développés dans l'emploi salarié (18,1 %) que dans l'emploi non-salarié (10,8 %).

Entre 1999 et 2009, l'emploi total a progressé de 4,6 % (1 337 emplois supplémentaires). Cette hausse est due à l'évolution de l'emploi féminin qui augmente de 1 453 emplois et ce, qu'il soit salarié (+11.2 % soit 1 394 emplois) ou non salarié (+8.4 %). Quant à l'emploi partiel, il baisse sur cette période de 4,2 %.

- Entre 1999 et 2009, Belfort, deuxième ville d'emploi en Franche-Comté, a connu une hausse de l'emploi plutôt modérée et exclusivement due à l'emploi féminin. La première couronne belfortaine bénéficie d'un effet d'entraînement de sa ville-centre.

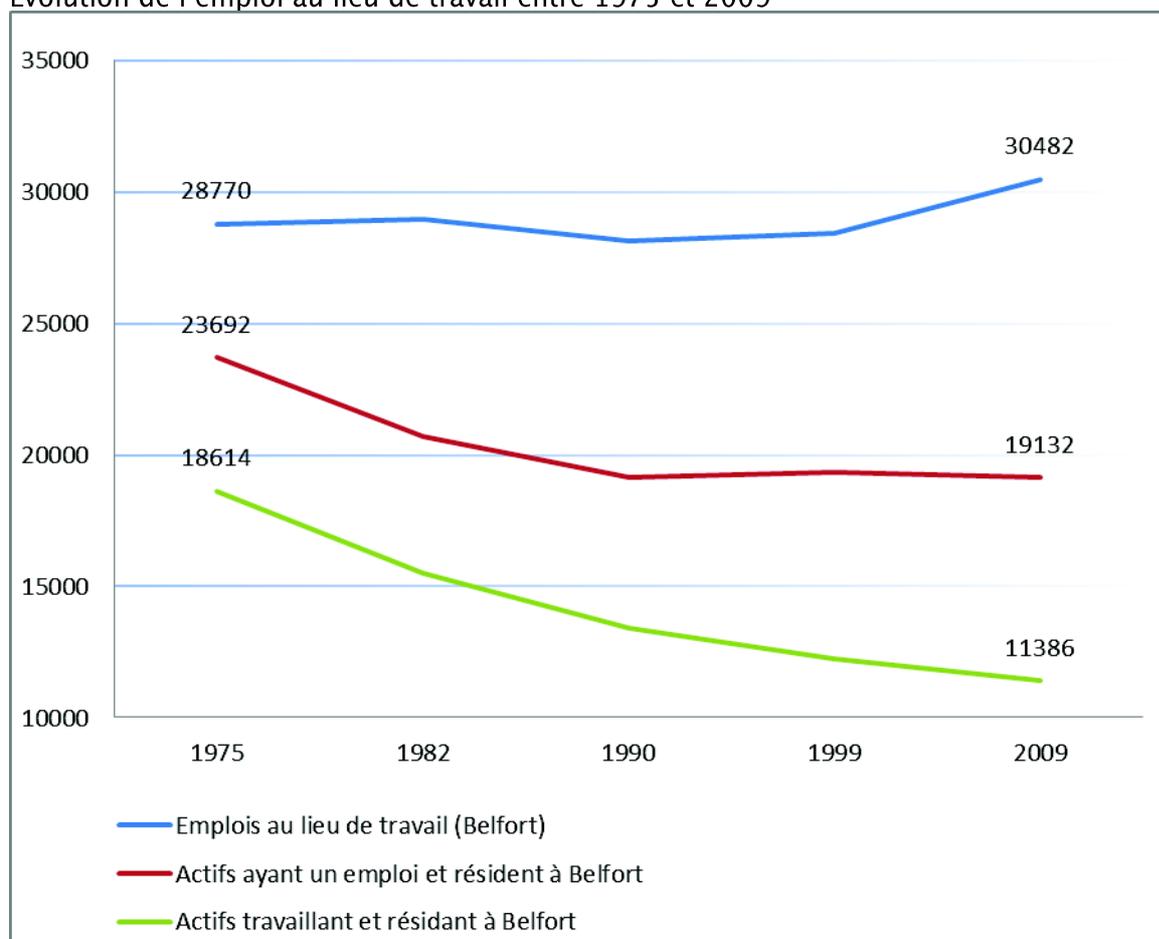
⁷ Administration publique, enseignement, santé et action sociale

1. Un pôle d'emploi majeur qui attire bien au-delà de la ville centre

1.1. Des actifs occupés résidant à Belfort encore plus mobiles

Depuis 1975, l'emploi est stable avant de croître depuis les dix dernières années. Sur la même période, le nombre d'actifs ayant un emploi résidant à Belfort a diminué. Ceci est à mettre en parallèle avec le phénomène de périurbanisation observé dans le chapitre relatif à la démographie et à l'habitat. Les actifs qui travaillent et résident à Belfort ne sont plus que 11 386 en 2009. Un déficit de 7 228 actifs depuis 1975.

Evolution de l'emploi au lieu de travail entre 1975 et 2009

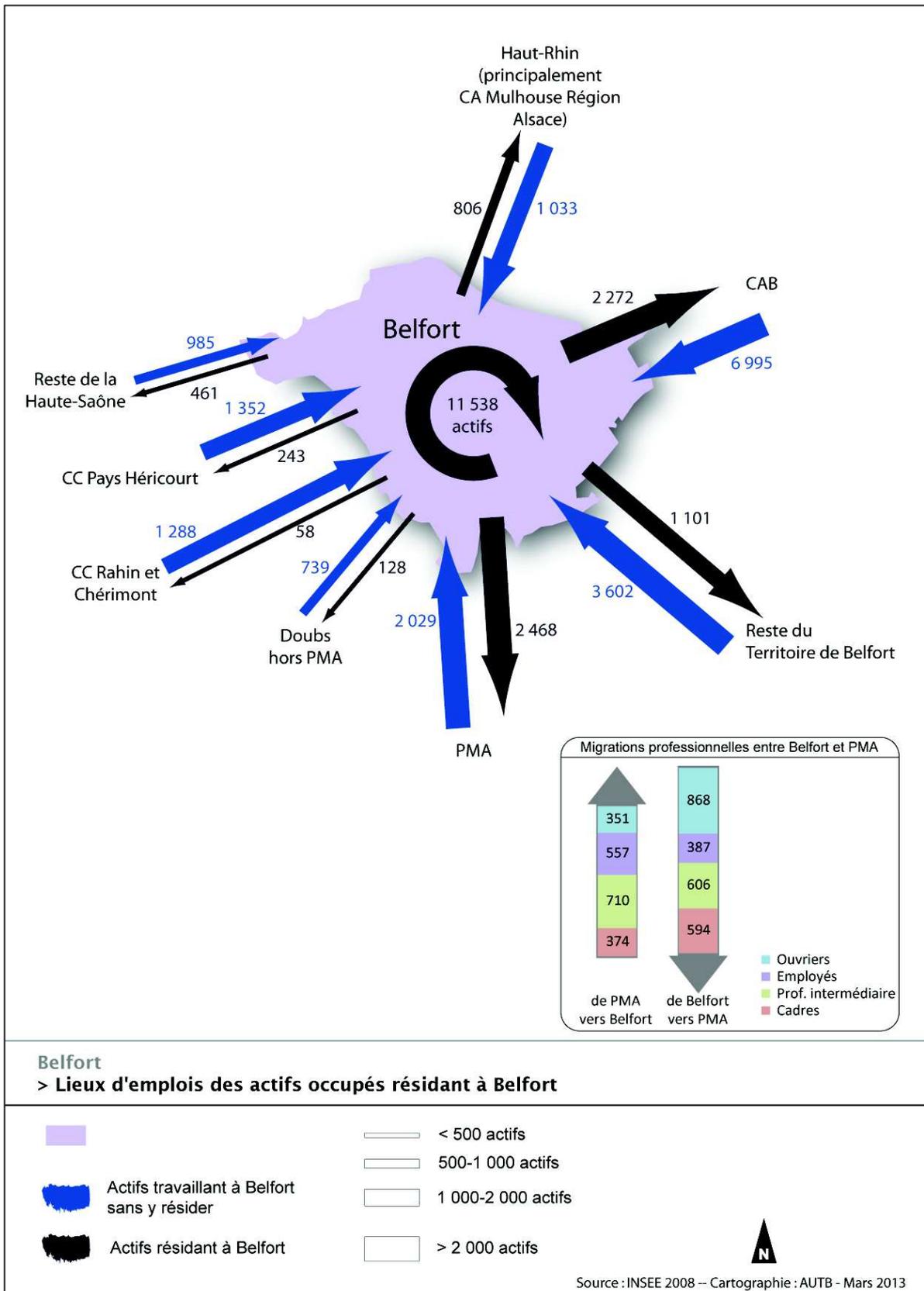


Source : Insee – RGP et RRP

1.2. Belfort, ville pôle d'emploi majeur du Nord Franche-Comté

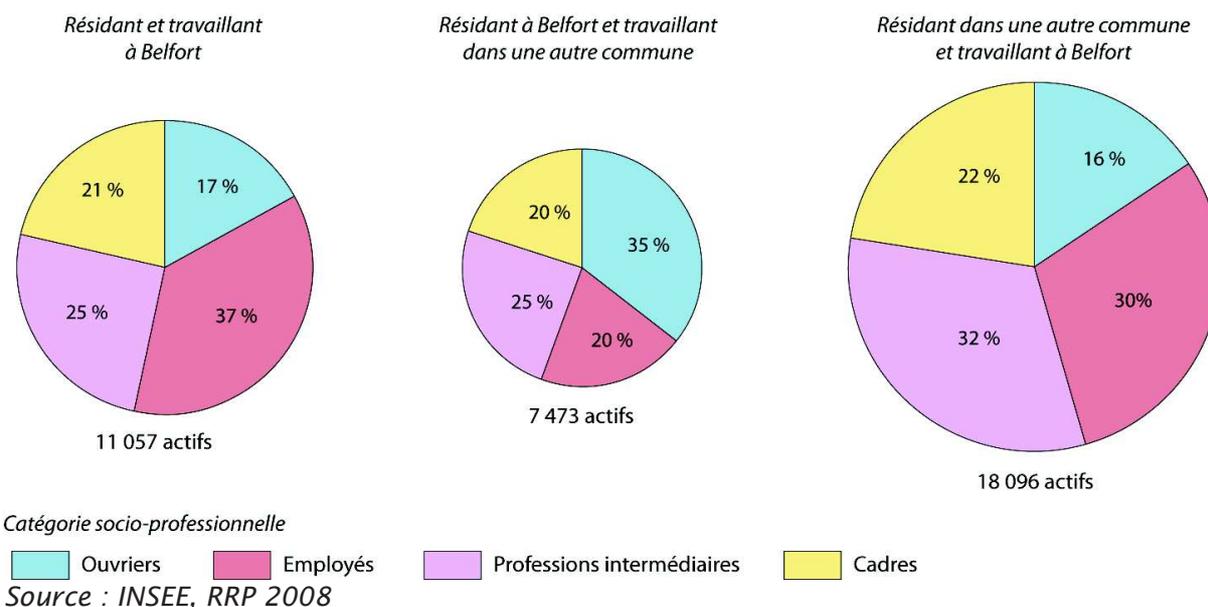
La ville de Belfort concentre 19 132 actifs occupés. La majorité de ces actifs résident et travaillent dans la ville de Belfort ; ils sont en effet de l'ordre de 11 500 soit 60 % du total. Les 40 % des actifs restant et résidant à Belfort travaillent dans le reste du département (majoritairement dans la 1^{ère} couronne de la CAB) et dans l'agglomération du Pays de Montbéliard.

Les autres destinations plébiscitées par les actifs Belfortains sont le reste de l'Aire urbaine, le Haut-Rhin et notamment l'agglomération Mulhousienne. Les flux entrant à Belfort en provenance des Communautés de communes du Pays d'Héricourt et de Rahin et Chérimont sont importants. Cumulés, 2 640 actifs Haute-Saônois occupent un emploi à Belfort.



Dans le détail, il est intéressant par rapport aux migrations professionnelles, de se concentrer sur le profil des actifs occupés, notamment leur catégorie socio-professionnelle. Ainsi, parmi les catégories socio-professionnelles les plus répandues, on retrouve les cadres, les employés, les ouvriers et les professions intermédiaires.

Actifs par catégorie socio-professionnelle



Les trois graphiques ci-dessus illustrent les migrations où Belfort est l'origine ou la destination des actifs par catégorie socio-professionnelle. Le premier se concentre sur les actifs résident et travaillant dans la commune de Belfort. Le deuxième sur les actifs résident à Belfort mais travaillant dans une autre commune (= les actifs sortant quotidiennement) et enfin, le troisième graphique illustre les actifs résident dans une autre commune que Belfort mais s'y rendant quotidiennement pour travailler.

Au total, c'est environ 30 000 actifs qui travaillent à Belfort (graphique 1 + 3) avec une majorité de cadres et de professions intermédiaires.

Dans le détail, le flux des ouvriers est particulier : 35 % des actifs belfortains sortent de la ville pour aller travailler dans une autre commune ; cela représente 2 670 personnes environ. Parallèlement à cela, 16 % d'ouvriers entrent quotidiennement dans Belfort pour travailler ; en termes de valeur, cela représente environ le même volume, à savoir 2 850 personnes. Finalement, il y a autant d'ouvriers qui sortent de la ville qu'ils n'en rentrent.

Ce n'est pas le cas des autres catégories socio-professionnelles où il y a plus d'employés, de cadres, de professions intermédiaires qui viennent travailler à Belfort sans y résider (graphique 3) que l'inverse (graphique 2). Les échanges les plus importants avec Belfort s'effectuent avec la CAB et PMA.

Au niveau des catégories socio-professionnelles, les 4 principales sont bien représentées à Belfort avec une majorité de cadres et de professions intermédiaires tandis que le flux d'ouvriers sortants et entrants en ville de Belfort est équilibré.

→ **Belfort est un pôle attractif pour ses emplois Les actifs belfortains sont plus nombreux que par le passé à travailler hors de la commune, principalement vers la CAB et vers PMA à qui Belfort offre un réservoir de main d'œuvre d'ouvriers mais également de cadres.**

2. La mutation de l'industrie : de la production à la conception

2.1. L'externalisation des activités dans l'industrie

Si l'emploi a augmenté de 7.8 % depuis 1990, sa structure a été considérablement modifiée. Au regard de l'emploi salarié privé⁸, la ville de Belfort subit une baisse conséquente mais progressive des effectifs dans le secteur de l'industrie passant de 46,1 % des effectifs en 1993 à 22,9 % en 2009. Néanmoins, celle-ci est plus que compensée par l'accroissement des emplois de services aux entreprises étant consécutif à l'externalisation des activités dans le secteur de l'industrie. Ainsi, ces fonctions supports représentaient 14,5 % des effectifs pour les activités spécialisées (Catégorie MN du tableau ci-dessous) et 1,4 % pour les activités d'information et de communication en 1993 pour respectivement 34,3% et 4,1 % en 2009.

Parallèlement, les emplois salariés dans les administrations publiques, l'enseignement et la santé ont fortement augmenté.

Nomenclature d'activités 2008

	Industrie manufacturière, industries extractives et autres	Construction	Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	Information et communication	Activités financières et d'assurance	Activités immobilières	Activités spécialisées et activités de services admin. et de soutien	Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	Autres activités de services	BELFORT
	BE	FZ	GI	JZ	KZ	LZ	MN	OQ	RU	Total
1993	8578	393	3218	253	641	121	2703	1868	828	18603
1997	7555	302	3107	305	633	139	3147	1953	1114	18255
2001	6465	296	3152	807	655	373	4601	1981	1195	19525
2005	4309	450	3146	827	612	382	5851	2212	849	18639
2009	4422	460	3050	796	511	160	6634	2467	825	19326

Sources : Unistatis – Hors agriculture (1 salarié en 2009)

2.2. Une surreprésentation des emplois de cadres

La structure des catégories socio-professionnelles diffère peu des autres villes prises en référence. Belfort se caractérise néanmoins par une part importante de cadres. Avec 21.2 % de cadres, Belfort dispose du taux le plus élevé derrière la ville de Suresnes (41 %). Parallèlement à cela, la part d'ouvriers est la plus faible des villes de référence si l'on exclut une fois encore la ville de Suresnes (7.3 %). Ce taux est de 15,4 %.

La présence de grands donneurs d'ordres et de services d'ingénierie liés favorise le développement des emplois de cadres des fonctions métropolitaines, principalement dans le secteur de l'automobile, des services aux entreprises et de l'industrie des biens d'équipement. Les cadres des fonctions métropolitaines représentent 50% de l'ensemble des cadres.

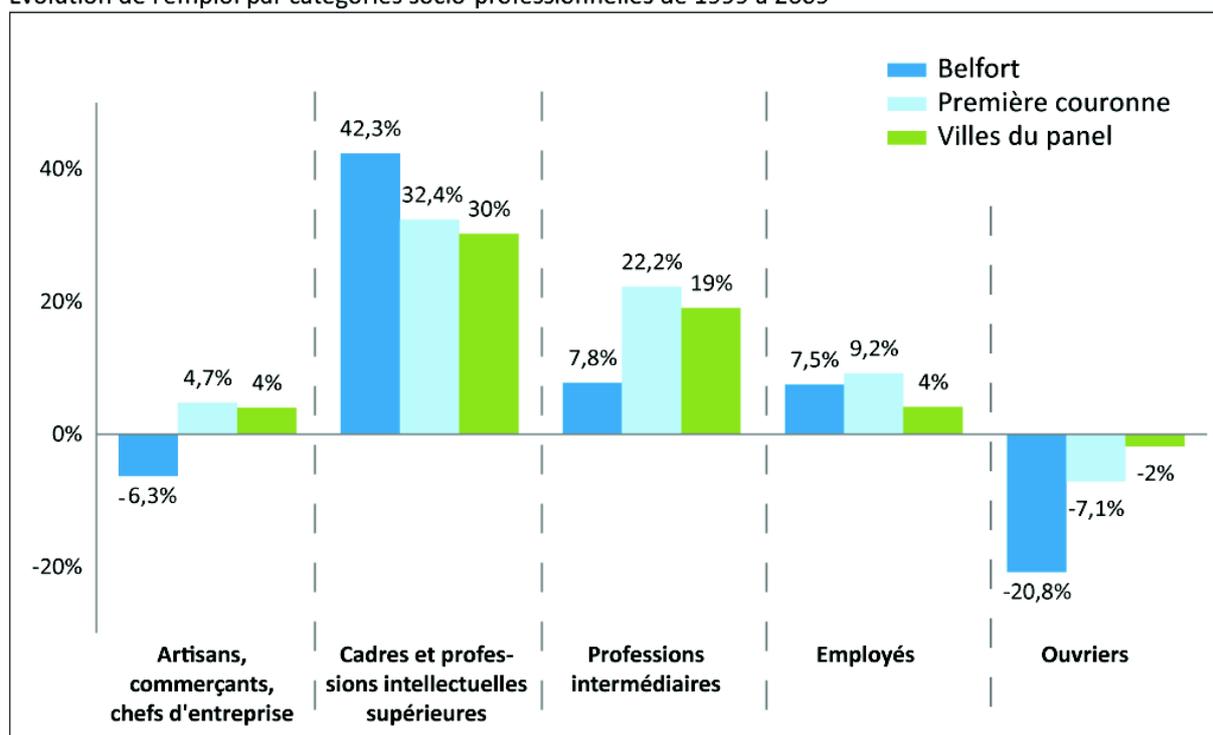
Entre 1999 et 2009, on observe également pour Belfort une faible baisse de l'emploi de 6.3 % chez les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, soit 73 emplois perdus. Pour les villes de référence, la tendance est inverse avec une hausse de 4 %. On ne dispose pas d'éléments permettant d'expliquer cette baisse allant à l'inverse de la tendance générale.

⁸ Données Unistatis (Pôle Emploi) ne prenant pas en compte l'emploi public et l'emploi non-salarié

Structure par CSP de l'emploi par rapport à d'autres villes

Catégorie socioprofessionnelle	1999	2009	Evolution	Répartition 1999	Répartition 2009
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1158	1085	-73	4,1%	3,6%
Cadres et professions intellectuelles sup.	4510	6419	1909	15,9%	21,2%
Professions intermédiaires	8077	8703	626	28,4%	28,7%
Employés	8764	9420	656	30,9%	31,1%
Ouvriers	5893	4668	-1225	20,7%	15,4%

Evolution de l'emploi par catégories socio-professionnelles de 1999 à 2009



Source : Insee RGP 1999 et RRP 2009

→ La structure de l'emploi se modifie :

- l'industrie externalise ses activités de services ;
- la part des ouvriers baisse fortement et celle des cadres augmente ;
- la part des artisans baisse, à contre-courant des villes de référence.

3. Les structures économiques

3.1. Les grands employeurs portés par la fonction administrative et la filière énergie

Parmi les 149 établissements de plus de cent salariés de l'Aire urbaine (source Insee Sirène 2012), 39 se situent à Belfort intra-muros.

Le secteur d'activité APESAS (administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale) compte la moitié de ces établissements.

Belfort occupe une fonction préfectorale qui renforce la présence de certains services en plus des services préfectoraux eux-mêmes. Belfort compte également des établissements à vocation départementale, le plus important étant une collectivité territoriale, le Conseil général. S'ajoute à cela les fonctions urbaines de Belfort avec 2 collectivités territoriales (la ville de Belfort et la CAB), 4 établissements d'enseignement et 2 établissements de santé. L'hôpital demeure l'établissement le plus important en termes d'emplois. Enfin, le 35^{ème} Régiment d'Infanterie n'étant pas mentionné dans le fichier Sirène de l'Insee, ses 1 200 emplois le place dans les 4 plus grands employeurs.

Le deuxième ensemble conséquent regroupe l'industrie et ses activités supports et compte 15 établissements de plus de 100 salariés. Ancrées sur le site de Techn'Hom, les entreprises industrielles de la filière énergie Alstom (4 établissements) et GE (General Electric) concentrent autour d'elles des activités spécialisées, scientifiques et techniques et des activités de services administratifs et de soutien. (Seul un établissement ayant cette activité est implanté hors du Techn'Hom, il s'agit de Alizé SA, une entreprise de nettoyage.)

Les établissements de plus de 100 salariés à Belfort

<i>Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale</i>	
100 à 199 salariés	Caisse Primaire Assurance Maladie, Service Départemental Incendie et Secours, Dir Départementale des Polices Urbaine, Dir Départementale Territoires, Service Départemental de L'Education Nationale, Préfecture du Département, Ass. Nat Formation Profession Adulte, Lycées Condorcet et Follereau, CCAS, Ass. Colchique
250 à 499 salariés	Centre Départemental de Gestion Fonction Pub Territoriale
200 à 249 salariés	Université de Besancon, Université Technologie Belfort Montbéliard, Clinique de La Miotte
400 à 499 salariés	Communauté de l'Agglomération Belfortaine
700 à 799 salariés	Département du Territoire de Belfort
1100 à 1199 salariés	Commune de Belfort
2200 à 2299 salariés	Centre Hospitalier Belfort-Montbéliard
<i>Activités immobilières</i>	
250 à 499 salariés	Office Pub Habitat Territoire Belfort
<i>Industrie manufacturière, industries extractives et autres</i>	
100 à 199 salariés	Alstom Power Systems Sa, Alstom Hydro France, Alstom Power Conversion
600 à 699 salariés	Alstom Transport Sa
1400 à 1499 salariés	Ge Energy Products France Snc

<i>Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services admin. et de soutien</i>	
100 à 199 salariés	Securitas France Sarl, Alize Sarl, Carlson Wagonlit Travel France
200 à 249 salariés	Ge Energy Power Conversion France, Altran Technologies
400 à 499 salariés	Alstom Power Service, Assystem, Teleperformance France

<i>Information et communication</i>	
100 à 199 salariés	France Telecom, Orange France

<i>Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration</i>	
100 à 199 salariés	La Poste - Plateforme Courrier, Service d'Aide aux Personnes Âgées
200 à 249 salariés	Centre Distributeur E Leclerc, Snf

Source : Insee – Sirène 2012

Concernant les autres établissements, on peut noter que plus d'un tiers a une activité de commerce, de transport, d'hébergement ou de restauration. Cette part est surtout importante dans les tranches d'effectifs les plus basses.

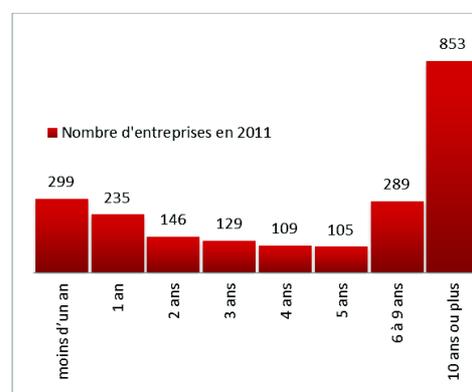
Etablissements par tranches d'effectifs et secteurs d'activités
(Toutes activités hors agriculture et effectifs non renseignés ou nuls)

	1 ou 2	3 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	> 500	Total
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	27	20	12	10	7	3	3		2	84
Construction	56	22	7	10	1					96
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et rest.	221	159	63	36	23	4	1	2		509
Information et communication	11	8	6	2	9	3	2			41
Activités financières et d'assurance	30	23	15	11	6					85
Activités immobilières	14	11	3	3				1		32
Activités spé., sci. et tech. et activités de services admin. et de soutien	92	69	30	24	15	9	3	5		247
Admin. publique, enseignement, santé humaine et action sociale	81	41	44	35	38	12	12	5	3	271
Autres activités de services	124	47	19	9	8					207
Total	532	353	180	131	99	31	21	13	5	1365

Source : Insee – Sirène 2012

Enfin, sur 2 165 entreprises en 2011, 25 % avaient moins de deux ans d'existence et 52 % avaient plus de 6 ans d'existence. Sans être une particularité de Belfort, ces indicateurs montrent l'importance des flux de création et destruction d'entreprise.

Source Insee – Sirène 2011, activités marchandes



→ Les grands établissements sont principalement liés à l'administration publique (APESAS) et à l'industrie.

3.2. Les zones à vocation d'activités

Comme indiqué précédemment sur le graphique relatif à la répartition de l'emploi dans le Territoire de Belfort, les trois zones d'activités d'intérêt communautaire (ZAIC) de Belfort représentent une part conséquente de l'emploi avec 29 % de l'emploi au lieu de travail à Belfort (8 768 sur 30 249 emplois). Ces activités sont concentrées sur 152.3Ha (15 % de l'emprise urbaine de la commune).

Le Techn'Hom

A lui seul, le Techn'Hom représente 24 % de l'emploi à Belfort et s'étend sur 107 Ha, soit 10 % de l'emprise communale. Le site est une opération de requalification économique lancée pour sa première phase en 2005. Sa particularité réside dans sa localisation, le site étant intégré dans la ville, à proximité du cœur de ville.

L'ensemble Justice/PAHB

Il regroupe 1 506 emplois, soit presque 5 % de l'emploi communal. Respectivement initiées en 1980 et 1990, ces deux zones sont implantées en proche périphérie du centre-ville et se positionnent comme des zones d'entrée de ville.

Les zones à vocation d'activités

Les 12 autres zones à vocation d'activités regroupent un peu plus de 1 000 emplois dont 80 % sont implantés sur le parc technologique, le site de la CERP (dont les ateliers municipaux), la clinique de la Miotte et la rue d'Aspach. Leur spécialisation s'explique toujours par un nombre d'établissements assez faible.

Certaines zones sont à mentionner du fait de leurs modifications prévisibles ou du potentiel qu'elles représentent :

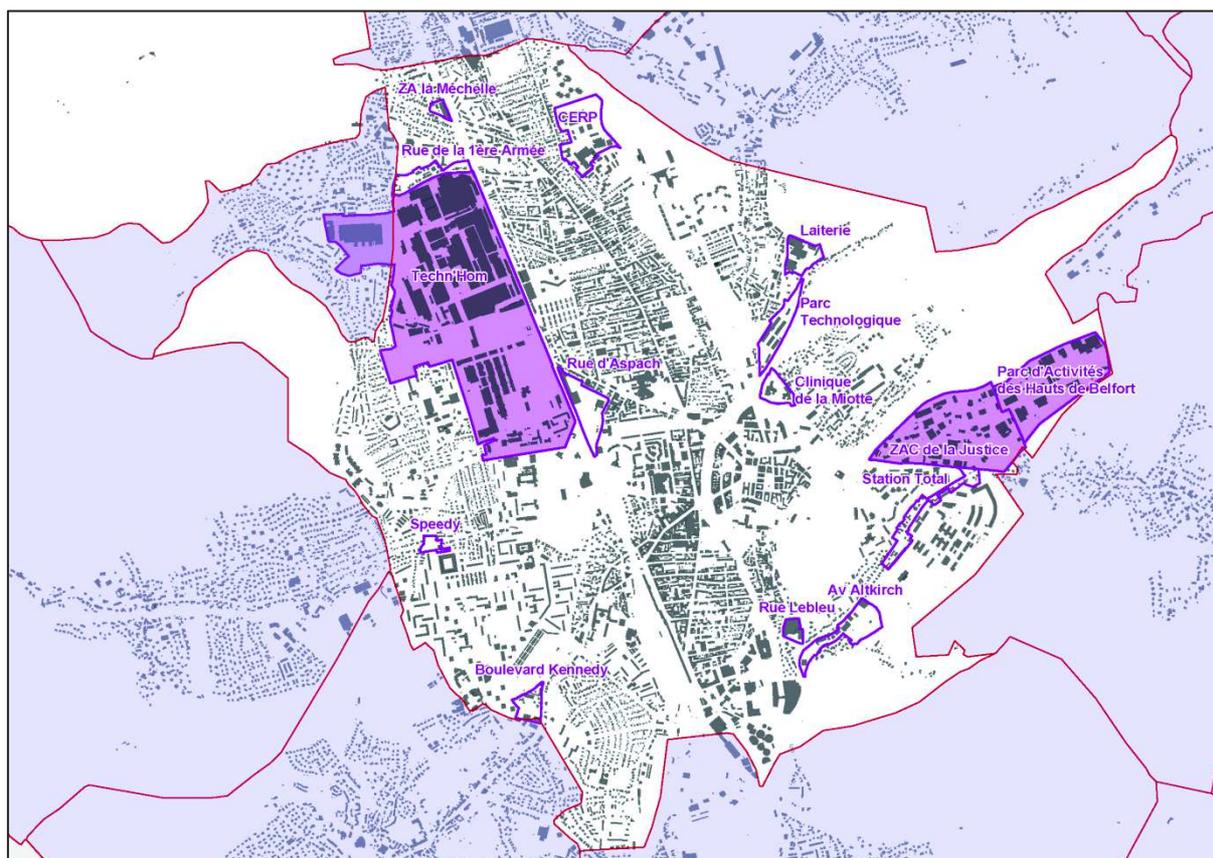
- Le parc technologique où l'implantation d'un hôtel est en cours ;
- Le site de la Laiterie, dont l'activité de la fromagerie est réduite à quelques emplois, pourrait à terme changer de destination ;
- La rue d'Aspach correspond au parking Robespierre qui accueille des manifestations mobiles telles que les cirques. Cet espace s'est agrandi depuis la destruction de l'ancien bâtiment Magraner. Un seul bâtiment est présent le long de la voie ferrée (Centre de tri de la poste et entreprise) ;
- L'avenue d'Altkirch regroupe des activités multiples faisant le lien entre l'entrée sud de Belfort (Leclerc et rue Lebleu) et la Justice, le PAHB et le centre commercial des Glacis.

L'absence de foncier disponible dans les zones

Sur l'ensemble des zones à vocation d'activité, il ne reste plus de foncier disponible. C'est en périphérie de Belfort que le potentiel foncier disponible est important avec notamment la zone commerciale de Bessoncourt (18Ha) et la Jonxion (22Ha), pôle tertiaire en cours de construction à proximité de la gare TGV.

- **La ville dispose de trois ZAE conséquentes secondées par des zones à vocation d'activités dont certaines offrent des perspectives importantes. Des potentiels hors des zones actuelles peuvent se dégager dans les années à venir avec l'entrée Sud de Belfort et le site hospitalier après l'ouverture du site médian.**

⁹ Parc d'activités des hauts de Belfort



Source : Atlas des sites d'activités 2012 - AUTB

3.3. L'immobilier d'entreprise

Selon les données Sitadel@2¹⁰, entre 2000 et 2010, 100 365 m² de SHON¹¹ ont été autorisées, dont 57,8% concernent des locaux sur des constructions existantes (extension). 31,7% des surfaces autorisées le sont en bureaux en construction existante. C'est aussi le cas pour les commerces en construction existante qui représentent 14,5% des surfaces de SHON autorisées.

¹⁰ Base de données relative à la construction neuve de logements et de locaux non résidentiels alimentée par les informations des permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables. Elle permet d'évaluer la SHON¹⁰ produite par année et par activité.

¹¹ Surface hors d'œuvre nette

SHON autorisée entre 2000 et 2010 selon le type d'activité et le type de construction

Année	Bureaux en nouvelle construction	Bureaux en construction existante	Commerce en nouvelle construction	Commerce en construction existante	Hébergement hôtelier en nouvelle construction	Hébergement hôtelier en construction existante	Entrepôt en nouvelle construction	Entrepôt en construction existante	Industrie en nouvelle construction	Industrie en construction existante	Total annuel
2000	1 143	1 625	1 847	1 197	-	-	-	25	3 022	139	8 998
2001	782	9 357	146	4 100	1 122	-	-	4 442	3 535	650	24 134
2003	-	186	4 052	7 084	-	704	-	-	-	-	12 026
2004	3 832	639	-	201	-	-	1 488	-	4 860	3 000	14 020
2005	500	1 593	-	15	1 760	-	77	162	1 764	-	5 871
2006	514	1 181	1 385	91	-	1	-	-	34	1 944	5 150
2007	200	13 446	215	908	-	-	-	-	2 210	54	17 033
2008	647	-	1 259	123	3 612	-	-	-	95	-	5 736
2009	336	2 881	1 510	-	-	-	359	62	-	34	5 182
2010	-	875	-	855	-	-	-	-	-	485	2 215
Total	7 954	31 783	10 414	14 574	6 494	705	1 924	4 691	15 520	6 306	100 365
Répartition	7,9%	31,7%	10,4%	14,5%	6,5%	0,7%	1,9%	4,7%	15,5%	6,3%	

Source : SOeS, Sitadel@2

La répartition annuelle des surfaces de SHON autorisées n'est pas linéaire, elle repose sur des projets d'envergures localisés qui ponctuent la production de locaux d'activités. Les années correspondent à la date réelle de décision favorable.

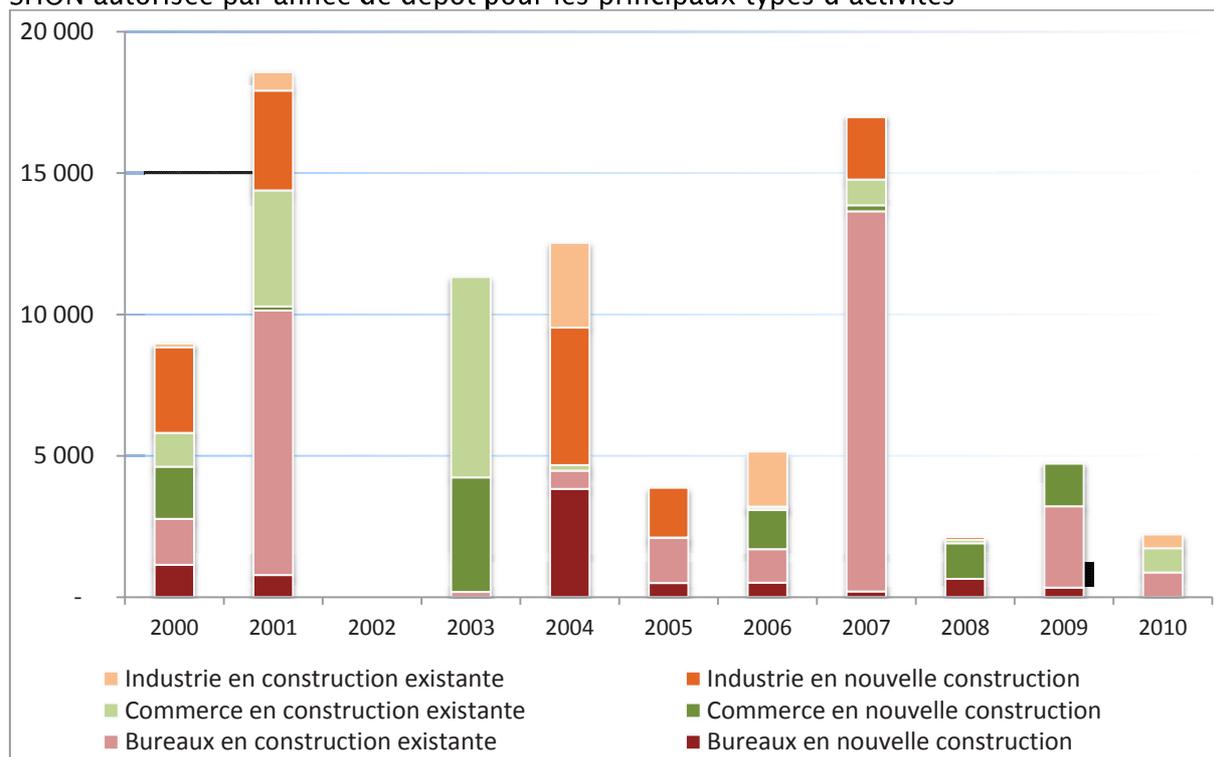
Ainsi, entre 2003 et 2004, le PAHB a cumulé 13 000 m² de SHON autorisée en construction neuve. Sur l'ensemble d'une période allant de 2000 à 2005, ce sont 24 500 m² de SHON en construction neuve qui ont été autorisés, soit 58 % de la SHON autorisée sur la période 2000/2010 en construction nouvelle. Enfin, un peu plus de 11 000 m² sur les 15 500 autorisés dans l'industrie l'ont été sur cette zone.

Deux autres secteurs, le Techn'Hom et l'entrée Sud de Belfort, concentrent de la SHON autorisée sur la période. A la différence du PAHB, sur ces deux zones les autorisations portent principalement sur de la surface de travaux sur construction existante. Ainsi, sur 38 000m² autorisés, 91 % le sont en travaux sur construction existante.

- Le **Techn'Hom** a connu deux périodes d'autorisation de construction. La première, en 2001, avec une opération de renouvellement portant sur 5 500m² de SHON à vocation de bureau ainsi qu'une nouvelle construction à vocation industrielle de 1 800m². En 2007, une deuxième action portait sur 13 000m² de SHON en bureau. Sur Techn'Hom, 20 000m² de SHON autorisée ont été réalisés par la SEMPAT¹².
- **L'entrée Sud de Belfort** compte 15 300m² de SHON autorisée entre 2000 et 2010 dont 90 % en travaux sur construction existante. Si la plupart des projets autorisés portent sur des locaux commerciaux, ce qui caractérise cette zone, c'est la rénovation de l'hypermarché Leclerc autorisée en 2001 avec une SHON de 12 000m² répartis à part égale en bureau, commerce et entrepôt.

¹² Société patrimoniale du Territoire de Belfort

SHON autorisée par année de dépôt pour les principaux types d'activités



Source : SOeS, Sitadel@2

Au-delà des projets autorisés dans la dernière décennie qui soulignent la création du PAHB et les opérations de renouvellement du Techn'Hom, l'évolution de l'immobilier d'entreprise sera certainement stimulée par les aménagements urbains (Optymo phase II, parking « Sernam », prolongement de la zone piétonne) et par les nouvelles zones d'activités en projet comme la Jonxion.

Le parc existant étant généralement impacté par la mise sur le marché de nouveaux locaux, le risque de vacance est envisageable en fonction de l'attractivité des nouvelles zones. C'est également une opportunité à saisir afin d'attirer de nouvelles entreprises.

→ **Les trois ZAE ainsi que l'entrée sud de Belfort sont les espaces de développement les plus importants des dix dernières années. Les disponibilités foncières relativement contraintes ouvrent la voie à la reconversion et à la réhabilitation de sites, poussées par le renouvellement de la ville et le développement de zones d'activités en périphérie.**

III. DES ESPACES ECONOMIQUES DIFFERENCIES

1. Différenciés par la localisation des activités et de l'emploi

Afin de mettre en évidence les concentrations d'emploi ainsi que la spécialisation de certains espaces, il est préférable d'avoir une approche localisée des activités (l'analyse se base sur des données Insee SIRENE¹³). Une carte sur l'emploi par activité et par quartier (page 26) donne une lecture synthétique de l'organisation spatiale de l'emploi. Les trois cartes qui la suivent apportent des précisions sur trois activités clés : l'industrie et les services spécialisés, le commerce et l'administration publique.

Quartier économiques	Activités spécialisées, scientifiques, techniques	Administration publique, enseignement, culture	Autres activités	Commerce	Industrie	Santé humaine et action sociale	Effectif total
EMPLOIS							
SEMESTRE 2 - 2009							
Centre-Sud	150	140	681	440	13	40	1 463
Centre-ville	196	1 157	1 771	817	176	2 700	6 817
Forges - Miotte - Ch. de Mars	353	554	742	513	413	213	2 788
Glacis du Château	6	1 253	328	111	10	40	1 747
Jean Jaurès	55	244	552	408	180	388	1 828
Pépinières - Résidences sud	81	492	367	124	36	261	1 361
Techn'Hom - Le Mont - Résidences nord	1 804	1 104	1 524	125	4 259	146	8 962
Vieille ville	161	1 408	864	155	92	153	2 833
Commune de Belfort	2 807	6 354	6 828	2 693	5 178	3 941	27 800

Source : Etude sur l'emploi dans la commune de Belfort - AUTB - Juin 2010

Le quartier Techn'Hom - le mont - les résidences

Véritable poumon économique de Belfort, ce technopôle s'articule autour de trois fonctions. La première concerne l'industrie avec de grands donneurs d'ordre comme Général Electric et Alstom. L'industrie à Belfort représente 5 200 emplois dont 82 % sont implantés sur ce site.

En périphérie de ce noyau industriel, les fonctions supports se sont développées (cf. tableau sur l'évolution de l'emploi salarié privé). Elles regroupent :

- 62 % de l'emploi dans les activités spécialisées, scientifiques et techniques ;
- 56 % de l'emploi lié aux activités de service administratif et de soutien ;
- 50 % des effectifs liés à l'information et à la communication.

Enfin, la fonction de recherche et enseignement est essentielle au développement du concept de technopôle. Ainsi, 1 100 emplois sont implantés sur ce site dans le domaine de l'administration, l'enseignement (600) et la culture. Ces emplois sont principalement liés à la présence de l'enseignement supérieur (UTBM et IUT de Belfort-Montbéliard) et d'organismes de formation.

Le centre-ville

Défini dans un périmètre large incluant les quartiers centre-ville et vieille ville, le centre-ville de Belfort s'articule autour de trois activités principales qui regroupent 7 500 emplois, soit 24 % de l'emploi communal.

¹³ Répertoire national qui enregistre l'état civil de toutes les entreprises et leurs établissements, quelle que soit leur forme juridique et leur secteur d'activité.

Il se caractérise par une présence administrative publique forte représentant 2 565 emplois, soit 40 % de l'emploi administratif public.

Autre point fort du centre-ville, il s'agit du commerce et de l'hébergement-restauration. Ce quartier, rassemble 36 % de l'emploi de l'activité de commerce. Il concentre également 54 % de l'emploi dans l'hébergement et la restauration, soit 461 emplois sur 853 à l'échelle communale.

Les activités de services participent également à la concentration de l'emploi en centre-ville avec 51 % de l'emploi dans les activités financières, d'assurance et immobilière et 44 % pour les autres activités de services.

L'entrée sud de Belfort

Ce quartier rassemble principalement du commerce (15 % de l'emploi dans cette activité) avec 440 emplois dont une grande partie provient de l'hypermarché Leclerc. Il s'appuie sur des ensembles tertiaires (Rue du Rhône, espace Vauban), une activité de services qui emploie 15 % des effectifs des services administratif et de soutien. Enfin, 19 % des emplois dans l'hébergement et la restauration y sont recensés.

L'ensemble ZAC¹⁴ de la justice / Parc d'activités des hauts de Belfort

Principalement orienté vers des activités de commerce lié à l'automobile et au commerce de gros avec 480 emplois dans ce domaine, cet ensemble de 1 506 emplois s'appuie également sur des activités de services. Ces dernières, hors administration représentent 29 % de l'emploi et les nouvelles technologies de l'information regroupent 224 emplois, soit 14 % de l'ensemble. L'industrie, peu développée hors du Techn'Hom représente tout de même 15 % des emplois sur ces deux zones, soit 245 emplois.

L'avenue Jean Jaurès

Dernier ensemble représentatif de l'activité, l'avenue Jean Jaurès représente, pour les seules entreprises implantées sur cet axe, 525 emplois dont 29 % dans le commerce. Plus globalement, le quartier Jean Jaurès regroupé avec le quartier « le Nord » représente 1 828 emplois dont 22 % dans le commerce et 21 % dans le domaine de la santé. Sur ce dernier point, les deux tiers des emplois de santé (258 des 388) sont concentrés sur un seul établissement, l'association de soins et de services à domicile du Territoire de Belfort.

Des activités ciblées

Deux établissements ont un impact fort sur l'emploi puisqu'ils représentent 10 % de l'emploi à Belfort. L'hôpital implanté en centre-ville emploie 2 000 personnes et le 35^{ème} Régiment d'Infanterie, situé dans le quartier des Glacis du château, en emploie 1 200.

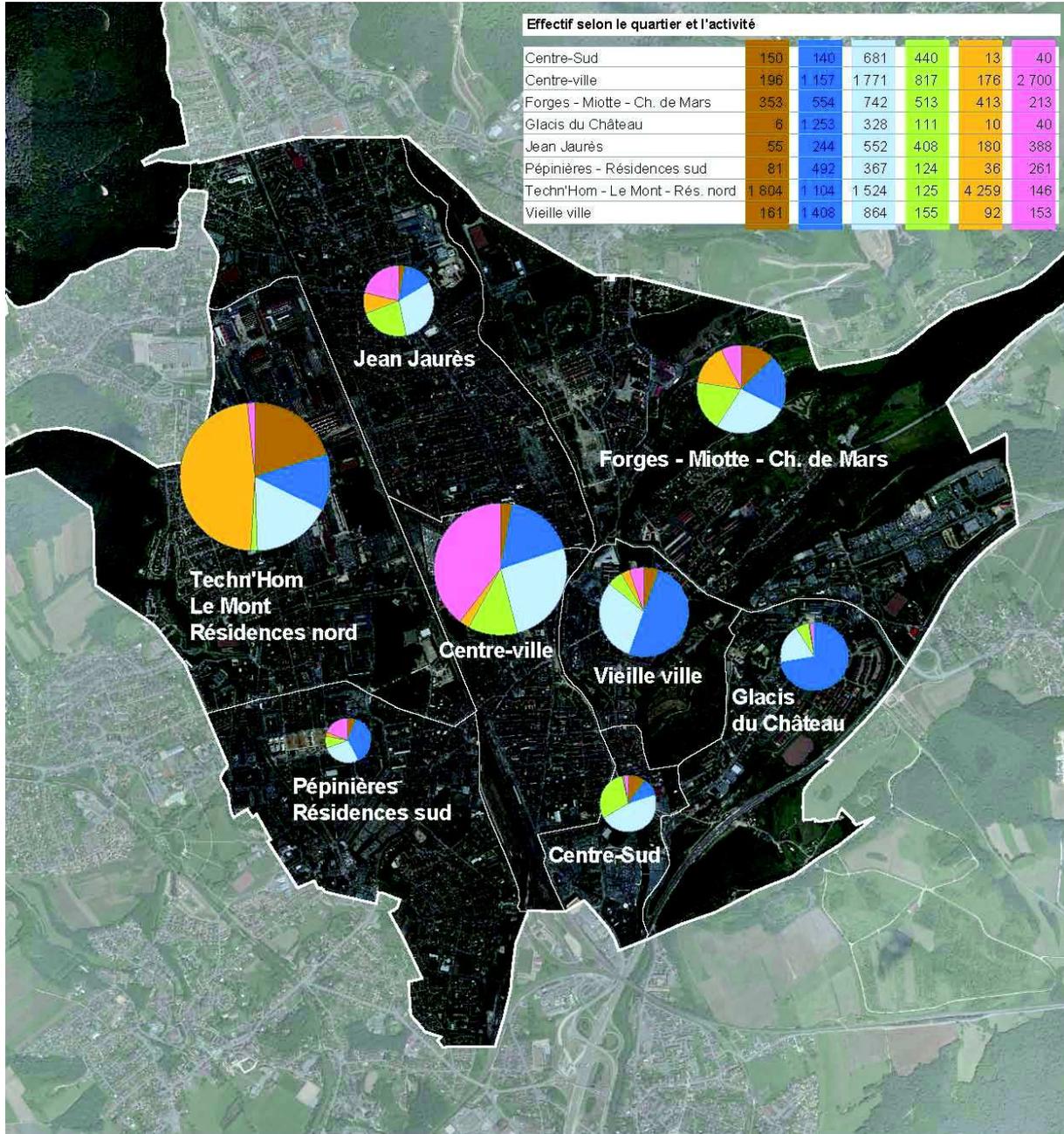
→ **Le Techn'Hom et le Centre-ville, des pôles d'activités spécifiques et une proximité géographique qui profitent aux activités de commerce.**

Le départ de l'hôpital représente un impact fort pour la ville. Cela peut renforcer le pôle économique du centre-ville et les autres pôles de proximité générateurs de flux.

¹⁴ Zone d'aménagement concertée

L'activité économique à Belfort

> Répartition de l'emploi par activités et par quartiers économiques




 Agence d'Urbanisme
 du Territoire de Belfort
 Juillet 2010

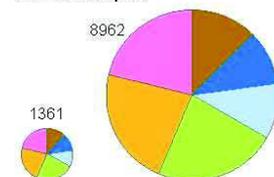


Sources : SIG AUTB, Atlas ZAE 2009, CC190, Pôle Emploi, CC90, CAB et Ville de Belfort, Sirene 2009 - Sem.2

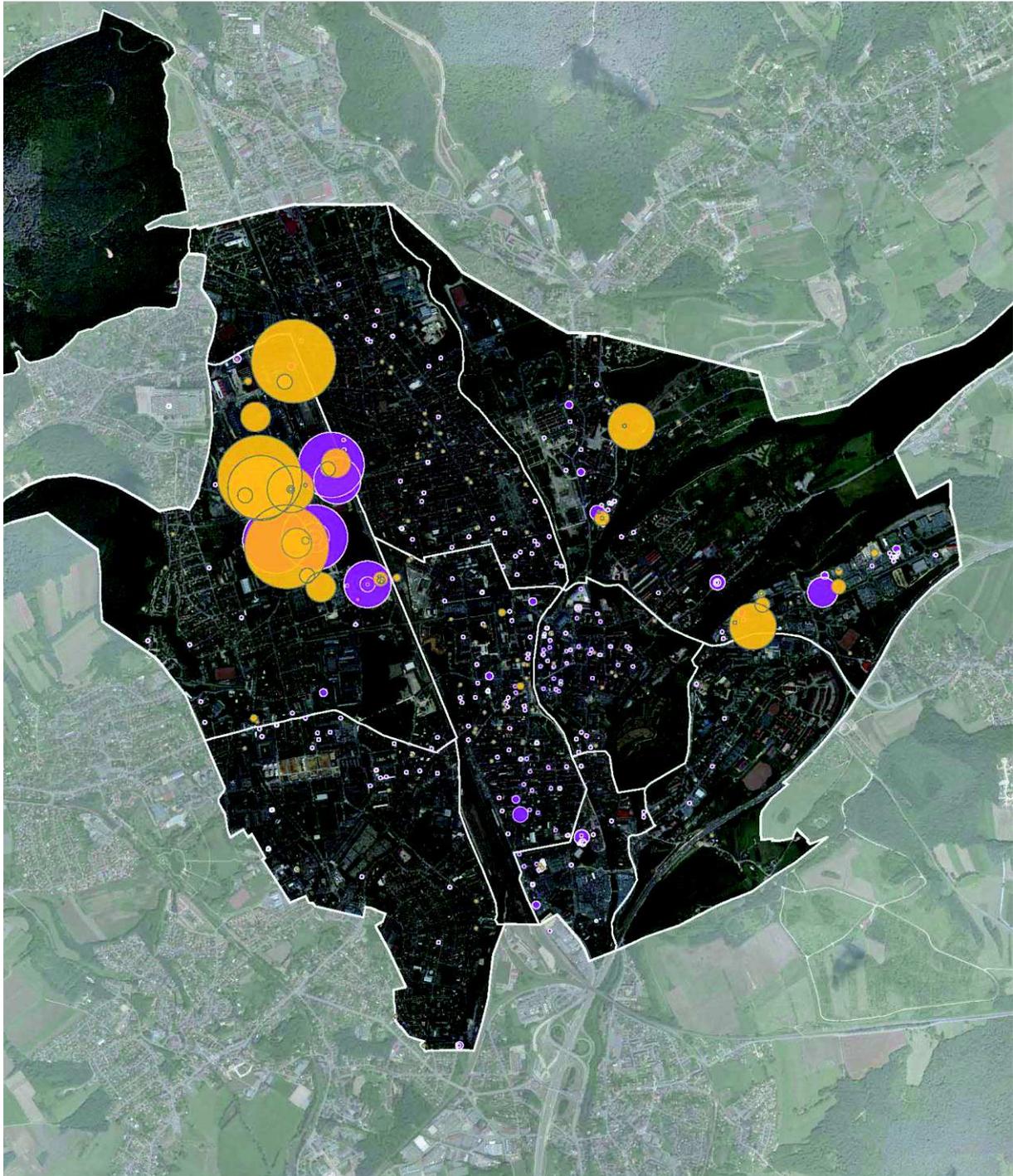
Secteurs d'activités

- Activités spécialisées, scientifiques, techniques
- Administration publique, enseignement, culture
- Autres activités
- Commerce
- Industrie
- Santé humaine et action sociale

Nombre d'emplois



L'activité économique à Belfort
 > Industrie et services spécialisés : emploi à l'établissement

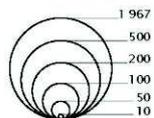



 Agence d'Urbanisme
 du Territoire de Belfort
 Septembre 2011



Sources : SIG AUTS, Atlas ZAE 2009, CC090, Pôles Emplois, CG290, CAB et Ville de Belfort, Sirene 2009 - Sem 2.

Nombre d'emplois à l'établissement



Type d'activité



L'activité économique à Belfort
 > Commerce : emploi à l'établissement

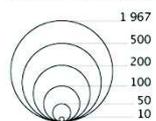



 Agence d'Urbanisme
 du Territoire de Belfort
 Avril 2013



Sources : SIG AUTR, Atlas ZAE 2009, CCI90, Pôle Emploi, CG90, CAB et Ville de Belfort, Sirene 2009 - Sem.2

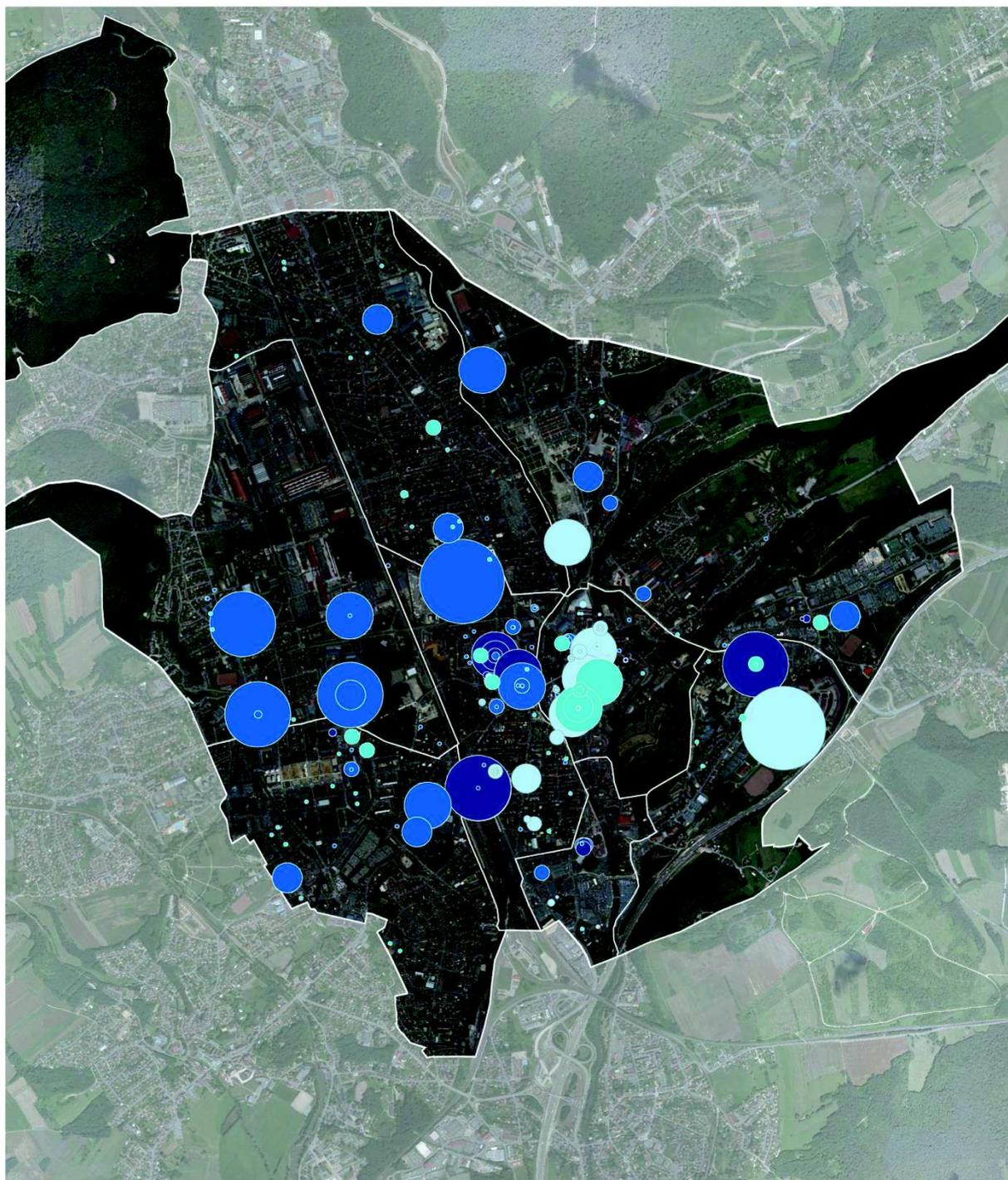
Nombre d'emplois à l'établissement



Type de commerce

- Commerce de détail
- Commerce lié à l'automobile
- Commerce de gros
- Autre commerce (marché, vente à domicile)

L'activité économique à Belfort
 > Administration : emploi à l'établissement

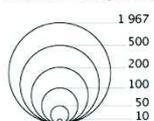



 Agence d'Urbanisme
 du Territoire de Belfort
 Avril 2013



Sources : SIG AUTB, Atlas ZAE 2009, CCI90, Pôle Emploi, CG90, CAB et Ville de Belfort, Sirene 2009 - Sem.2

Nombre d'emplois à l'établissement



Type d'administration

- Administration de l'Etat
- Collectivité territoriale
- Etablissement public administratif
- Autre administration
 (établissement à caractère industriel
 ou commercial, régime de protection sociale)

2. Différenciés par des secteurs d'activité plus spécifiques

2.1. L'agriculture, activité de soutien ?

Le poids économique de l'agriculture à Belfort est quasi nul. Il n'y a plus aucun agriculteur exploitant actif résidant à Belfort en 2009, alors qu'ils étaient 16 en 1999, dont 12 actifs occupés.

Néanmoins, il reste des emplois liés à l'agriculture à Belfort. Ainsi, 46 emplois dans l'agriculture sont recensés en 2009 contre 36 en 1999. Parmi ces 46 emplois, on compte 30 emplois salariés dont 12 emplois féminins, et 16 emplois non-salariés dont 8 femmes. Enfin, sur ces 46 emplois, 12 appartiennent à la catégorie socio-professionnelle des agriculteurs exploitants. En 1999, ils étaient 28.

16 établissements sont implantés à Belfort. Ils n'ont pour la plupart aucun salarié. Les activités sont variées, mais deux d'entre elles sont plus représentées.

- Les activités de soutien qui concernent cinq coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) et l'office national des forêts (ONF) qui regroupe la majeure partie des effectifs, entre 20 et 49. Il faut relativiser cette tranche d'effectif car en mars 2013 le site ONF de Belfort ne comptait que 12 personnes.
- Les activités forestières qui comptent quatre établissements.

Les autres activités sont plus disparates et concernent l'élevage, la culture, l'aquaculture et la reproduction de plantes.

Etablissements ayant une activité liée à l'agriculture et implantés à Belfort

Nom	Effectif	Catégorie juridique	Activité
CUMA DU LION	0	Coopérative de matériel agricole	Activités de soutien aux cultures
CUMA DE ST ANDRE	0	Coopérative de matériel agricole	Activités de soutien aux cultures
CUMA DE L'ENTENTE	0	Coopérative de matériel agricole	Activités de soutien aux cultures
CUMA DES BRICOLEURS	0	Coopérative de matériel agricole	Activités de soutien aux cultures
CUMA DU HAUT BOIS	0	Coopérative de matériel agricole	Activités de soutien aux cultures
EARL DE L'ESPOIR	0	Exploitation agricole à responsabilité limitée	Culture de céréales
MONSIEUR HUBERT GRISEY	0	Exploitant agricole	Aquaculture en eau douce
MONSIEUR MICHEL GARNIER	0	Exploitant agricole	Culture et élevage associés
MONSIEUR MARCEL PREVOT	0	Exploitant agricole	Culture et élevage associés
MONSIEUR HELGUE MAFFERT	0	Exploitant agricole	Élevage d'autres animaux
MARIE-PASCALE JEANNIN	0	Exploitant agricole	Sylviculture et activités forestières
MONSIEUR NAZIM YUKSEL	1 ou 2	Commerçant	Exploitation forestière
DEPARTEMENT	0	Autre groupement de droit privé	Exploitation forestière
SYLVANIUM	0	SARL unipersonnelle	Exploitation forestière
GAEC BALZER HENRI ET FILS	3 à 5	GAEC	Reproduction de plantes
OFFICE NATIONAL DES FORETS	20 à 49	Eta. public à caractère industriel ou commercial	Soutien à l'exploitation forestière

Source : Insee, Sirène semestre 2 - 2012

→ Le tissu économique lié à l'agriculture à Belfort repose sur des activités de soutien, principalement l'ONF. Les autres activités n'embauchent pas ou peu. Belfort a surtout perdu le peu d'agriculteur actif qu'elle comptait encore en 1999.

2.2. Du commerce de proximité au rayonnement régional

2.2.1. Le commerce de proximité réparti de manière inégale

Les données de la base permanente des équipements de l'INSEE regroupées dans la catégorie "proximité" contiennent les commerces suivants : épicerie, supermarché, boucherie-charcuterie, boulangerie, journaux, pharmacie, bureau de poste et coiffeur.

Par rapport aux villes de même taille, Belfort dispose de moins de commerces et services de proximité, avec 4,18 structures pour 1 000 habitants, contre une moyenne de 4,87.

Pour autant, la ville de Belfort est mieux dotée que certaines villes situées à proximité : Besançon (3,91 commerces et services pour 1000 habitants), Colmar (3,67), Montbéliard (4,06), Mulhouse (3,79).

La répartition des commerces de proximité (exploitation fichier SIRENE) par quartier montre un certain déséquilibre en termes de diversité commerciale.

Les quartiers des Résidences de la Douce et la Miotte – Les Forges sont sous dotés avec respectivement 4 et 5 commerces. A l'inverse, le quartier du centre-ville – Faubourg de Montbéliard offre la plus grande concentration et la plus grande diversité de commerces de proximité.

Répartition des commerces de proximité

Quartier	Alimentation générale	Boulangerie, pâtisserie, salon de thé, confiserie	Boucherie, charcuterie, poissonnerie	Fruits et légumes	Carburant	Tabac, journaux	Quincaillerie, bricolage, serrurerie	Super et hypermarchés	Magasins non spécialisés	Optique, pharmacie, médical	Total
Centre ville Faubourg de Montbéliard	7	13	1	1	1	9	1	1		8	42
Jean Jaurès	2	9	7			6	2	3		4	33
Le Mont les Barres	2	2	1		1	1				1	8
Le Nord	2	4	3			3				2	14
Les Glacis	1	1	3	1	1	1		2		2	12
Miotte Forges	2	1				1		1			5
Pépinière	3	3				1				1	8
Résidences Bellevue	3	4		1	1	2		2		4	17
Résidences La Douce						1	1	1		1	4
Vieille Ville - Fourneau	3	4	2			3			1	3	16

Source : Insee SIRENE 2012

2.2.2. Des concentrations commerciales à soutenir

La carte sur l'emploi localisé dans Belfort (page 28) présente la structure du commerce. Le commerce de détail se situe en majorité au centre-ville sur un axe « Citadelle/Gare » et sur ses perpendiculaires (faubourgs de Montbéliard et des ancêtres). L'avenue Jean Jaurès offre également un grand nombre de commerces de détails, comme nous l'avons observé ci-dessus. Quant au commerce de gros et au commerce automobile, ils sont plutôt situés à la ZAC de la Justice et au PAHB. Reste une zone plus hétéroclite, l'entrée Sud de Belfort qui mixte les activités de commerce.

En s'appuyant sur les données de la DDCCRF¹⁵ de 2009 (modifiées par la CCI en 2012) concernant les établissements commerciaux de plus de 300m², on retrouve la prépondérance de ces sites en termes de superficies commerciales. Ils concentrent 86 % des 54 000m² des surfaces commerciales belfortaine.

¹⁵ Direction Départementale Concurrence Consommation et Répression Fraudes

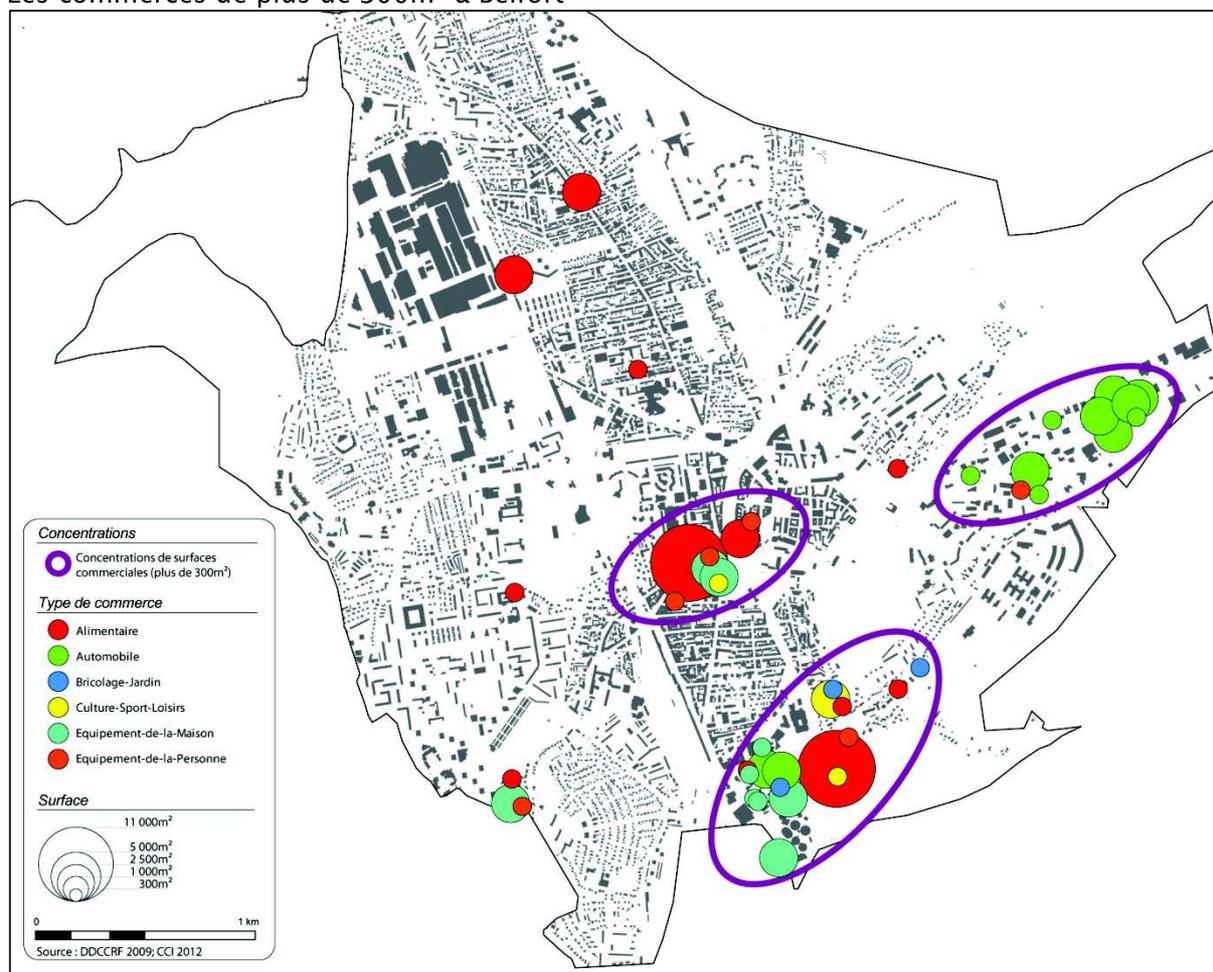
L'approche appropriée pour le centre-ville réside dans la diversité de l'offre commerciale. Dans ce domaine, **des actions publiques sont engagées** comme par exemple la mise en place des axes de protection de la diversité commerciale entre la vieille ville et la gare sur le zonage du PLU. Le projet des nouvelles galeries doit également dynamiser l'hyper-centre commercial de Belfort.

Ce secteur accueille également des commerces de plus de 300m² en cumulant 12 500m² de surface commerciale dont 58 % dans le secteur de l'alimentation. Cela ne prend pas en compte les locaux inactifs de l'ex-Match / 4 As Market.

La ZAC de la Justice et le PAHB concentrent 12 500m² de surfaces commerciales de plus de 300m², dont 92 % dans le domaine de l'automobile (10 établissements sur 11).

L'entrée Sud de Belfort associée au sud de l'avenue d'Altkirch compte 21 500m² de surfaces commerciales (40 % du total). 8 700m² concernent l'alimentaire liés à 3 supermarchés ainsi que l'hypermarché Leclerc qui dispose de 6 900m² de surface commerciale. Ce secteur contient toutes les catégories de commerce alimentaire, automobile, bricolage jardin, culture sport loisirs, équipement de la personne et de la maison.

Les commerces de plus de 300m² à Belfort

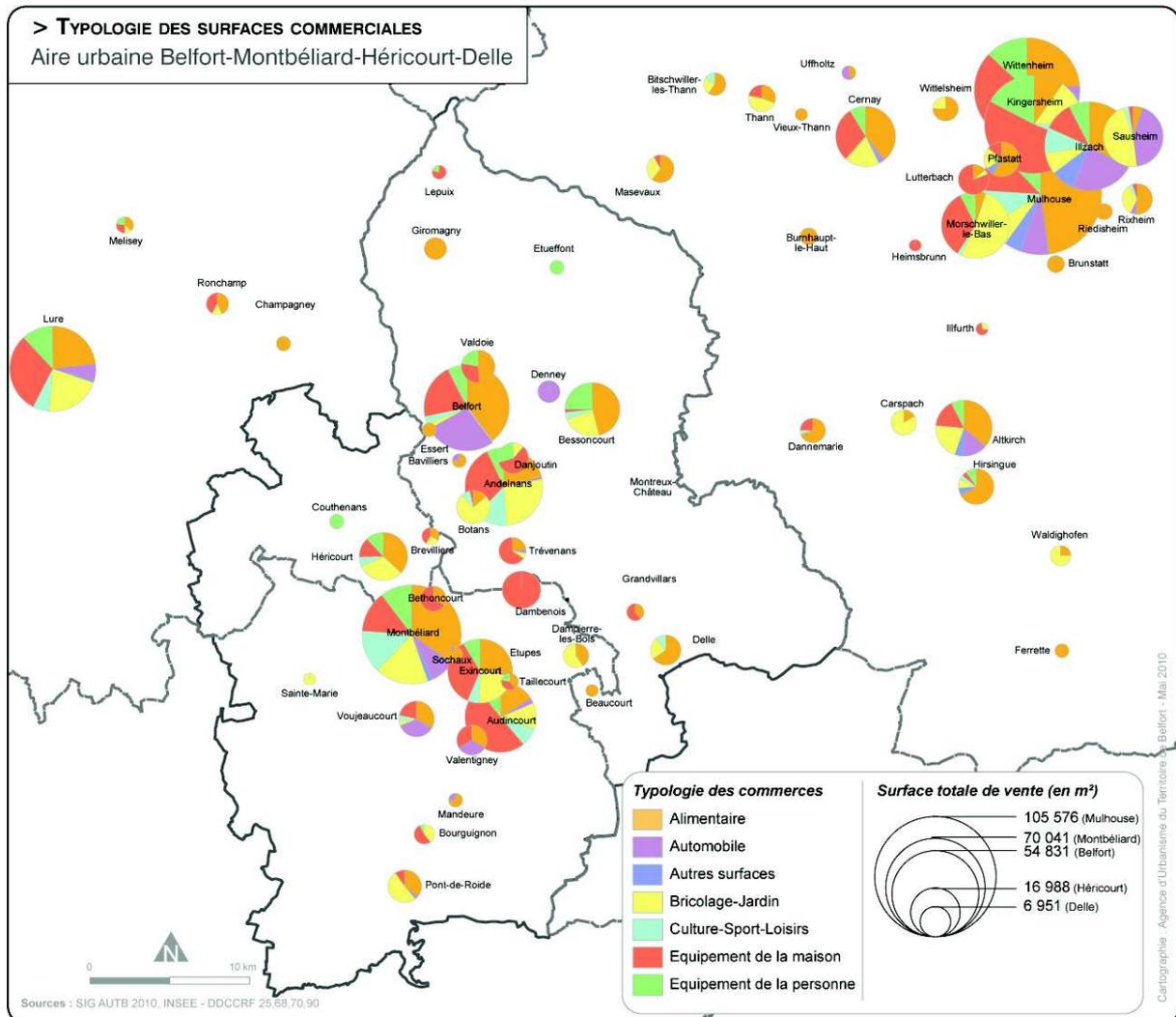


Source : DDCCRF 2009, CCI 2012

2.2.3. Belfort, un pôle commercial entre concurrence locale et ouverture sur le Haut-Rhin

Comme indiqué dans le paragraphe précédent, Belfort enregistre 54 000m² de surface commerciale dont presque un quart dans le centre-ville.

A l'échelle de l'Aire urbaine, Belfort se classe deuxième derrière Montbéliard (70 000m²) qui accueille la principale zone commerciale de PMA. En périphérie de Belfort, les communes d'Andelnans et de Bessoncourt offrent des surfaces commerciales importantes, respectivement 45 500 et 22 200m².

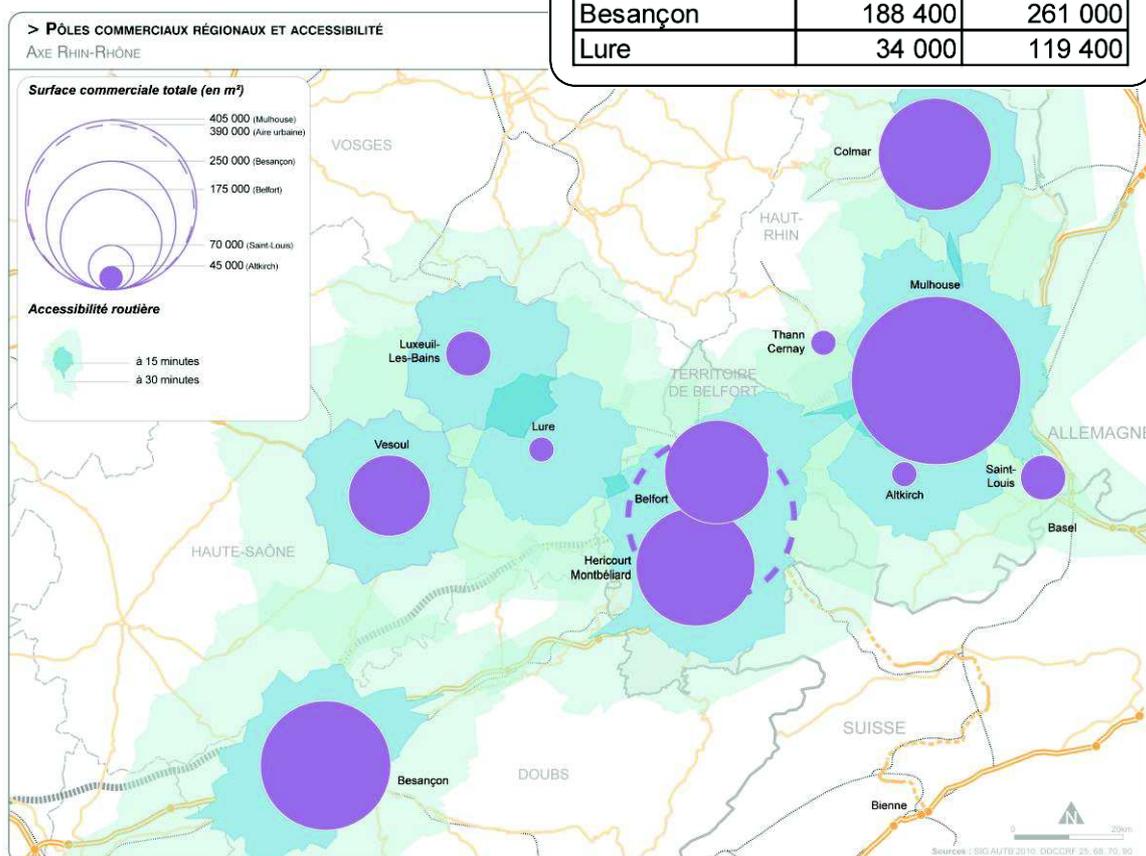


Source : DDCCRF 2009, CCI 2012

L'Aire urbaine est un ensemble commercial multipolaire se situant dans une zone de chalandise qui ne le met pas directement en concurrence avec d'autres pôles régionaux comme Mulhouse ou Besançon. Pourtant, Belfort agrandit fortement sa zone de chalandise à 30 minutes avec un potentiel de 648 000 habitants.

Isochrones depuis les pôles commerciaux
Population au centroïde communal - RRP 2006

	15min	30min
Aire Urbaine	293 220	671 200
<i>Belfort</i>	231 705	648 450
<i>Héricourt</i>	161 500	349 500
<i>Montbéliard</i>	195 296	344 770
Mulhouse	349 600	628 700
Altkirch	59 500	439 000
Besançon	188 400	261 000
Lure	34 000	119 400



Source : DDCCRF 2009, CCI 2012

- Du fait de sa proximité avec la région mulhousienne, le positionnement géographique de Belfort lui ouvre un potentiel supérieur en termes de zone de chalandise à celui du Sud de l'Aire urbaine. A l'intérieur de l'Aire urbaine, l'offre est conséquente. Le commerce de proximité à Belfort doit être préservé et développé afin de répondre à la demande courante des résidents et de rendre attractif le centre-ville afin d'attirer une clientèle extérieure à l'Aire urbaine.

3. Le tourisme

Au regard des trois autres départements franc-comtois, et notamment du Jura, l'économie du Territoire de Belfort liée aux dépenses des touristes est minoritaire, totalisant 49 millions d'euros pour l'année 2011, soit 8 % des 638 millions d'euros enregistrés par la région Franche-Comté pour la même période.

Les dépenses des touristes sont orientées prioritairement sur l'hébergement, la restauration et l'alimentation, et génère de l'emploi, environ 1 450 emplois touristiques en 2011. Rappelons que dans le Territoire de Belfort, l'hébergement non marchand est particulièrement « priorisé » du fait de l'importance de clients qui viennent pour séjourner chez des amis, dans de la famille ou en résidences secondaires.

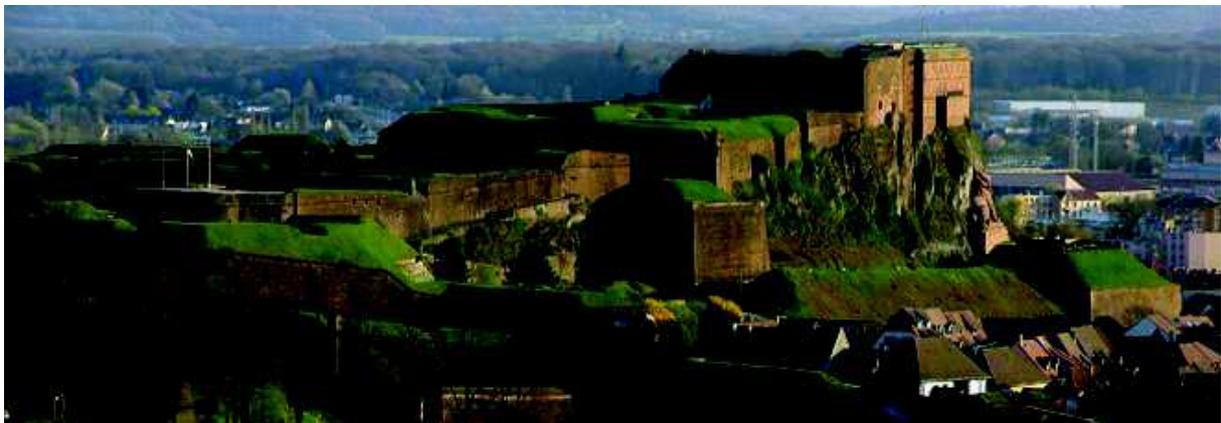
Le département accueille principalement des touristes français (85%) des régions voisines. Concernant les touristes étrangers, l'Allemagne est le principal pays d'origine, suivi de la Suisse, de la Belgique et des Pays Bas. Les touristes étrangers ont pour hébergement principal, le camping.

3.1. L'attrait de la citadelle, une fréquentation en hausse

Dans le Territoire de Belfort, la zone « ville » est l'environnement touristique qui accueille le plus de touristes alors qu'à l'échelle de la Franche-Comté, c'est la montagne en hiver et la campagne en été.

Belfort est le principal pôle touristique du département.

Le tourisme y est principalement urbain, porté notamment par la citadelle dont la terrasse panoramique est en accès libre et le Lion de Bartholdi.



Ce patrimoine urbain ou monumental honore la carte de visite belfortaine, en accueillant respectivement 126 000 visiteurs pour la terrasse panoramique de la Citadelle et 67 000 visiteurs pour le Lion en 2011.

Le pôle Citadelle, composé du Grand Souterrain, du Musée d'histoire et du Lion bénéficie de la politique de reconquête du public qui s'est traduite, en 2011, par l'ouverture du nouvel espace Bartholdi et des cérémonies du 130e anniversaire du Lion.

Toute l'année, de nombreuses animations offrent aux touristes et aux citoyens de multiples occasions de découvrir ce patrimoine de 14 hectares de fortifications.

Quant au **petit train touristique**, dont la Ville a délégué la gestion commerciale à Belfort Tourisme, il reste le mode de transport privilégié pour se rendre à la Citadelle, et est toujours très apprécié en période estivale.

Articulée à la Vieille Ville, ses commerces et ses restaurants, cet ensemble compose en grande partie l'offre touristique belfortaine.

3.2. Les structures d'accueil et d'hébergement

3.2.1. Le centre de congrès Atria

Construit en 1995, il regroupe toutes les structures, espaces et équipements techniques nécessaires à l'accueil de congrès, assemblées générales, expositions, salons, ...dont un hôtel 3 étoiles.

L'Atria est l'élément moteur du tourisme d'affaires dans le département.

3.2.2. L'hébergement touristique

Belfort se caractérise par un tourisme d'affaires qui représente 75 % des nuitées en hôtellerie. Ce tourisme est lié à la présence au sein de l'Aire urbaine de Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle, d'entreprises nationales et internationales (GE, Alstom, PSA, ...) qui génèrent une forte demande en semaine.

Depuis décembre 2011, la mise en service de la LGV Rhin-Rhône facilite les déplacements avec la capitale française en permettant de faire l'aller-retour dans la journée et ne nécessitant plus de réserver une nuit d'hôtel. Par ailleurs, la proximité de la gare TGV Belfort-Montbéliard doit permettre de capter de nouvelles clientèles. Le Schéma Départemental de Développement Touristique du Territoire de Belfort prend en compte cet enjeu lié à l'arrivée du TGV dans l'Aire urbaine.

La ville concentre la majeure partie de l'offre en hôtels du département, soit 14 sur 22 établissements.

Un nouvel hôtel 4*, de 76 chambres, est attendu pour 2014, Avenue Jean Moulin. Il répondra à une réelle demande, dans la mesure où le taux d'occupation des hôtels à Belfort est de 80 à 100 % en milieu de semaine.

L'offre en restaurants est également prédominante à Belfort puisque la Ville accueille 75 établissements sur les 171 recensés au niveau du département.

Cinq gîtes et meublés, une chambre d'hôtes ainsi qu'une auberge de jeunes proposant 161 lits complètent l'offre d'hébergement sur la ville de Belfort¹⁶.



Auberge de jeunesse intégrée au foyer des jeunes travailleurs



gîtes et chambre d'hôtes



¹⁶ Site internet de la Maison du Tourisme, février 2013.

Le camping international de l'étang des Forges – 3 étoiles

Sur 3,4 hectares, il offre 90 emplacements et une piscine. Il bénéficie d'un environnement naturel attractif, du fait de la présence de l'étang et des divers équipements associés comme la base nautique ou le sentier de la Roselière.

3.3. L'événementiel

Les manifestations et les grands événements culturels ou sportifs organisés, tout au long de l'année, par la Ville de Belfort ou le Conseil général ont un impact en termes de retombées économiques (hébergement, restauration, commerce, ...) et médiatiques.

Le Territoire de Belfort se différencie de ses territoires voisins par un tourisme lié à des événements et des manifestations, vecteur de notoriété nationale pour le département et la ville-centre, Belfort. Outre le fait que les festivals des Eurockéennes sur le site du Malsaucy, le FIMU ou « Entrevues » sont vecteurs d'image, ils génèrent également de fortes retombées économiques. De même que les événements sportifs comme le semi-marathon du Lion ou le Triathlon de Belfort.

3.3.1. Les événements de portée régionale, nationale et internationale

Le festival International de musique universitaire (FIMU), se déroule chaque année, depuis 26 ans, durant le week-end de Pentecôte, au sein de la vieille ville.

Durant trois jours, le FIMU réunit plus de 80 000 personnes et accueille près de 3 500 musiciens et choristes amateurs, qui se produisent sur une quinzaine de scènes en salle ou en plein air.

Le festival international du film « Entrevues » propose, sur une dizaine de jours, une sélection d'environ 150 films, dont une trentaine en compétition ; ce festival rassemble plus de 18 500 spectateurs.

Le festival des Eurockéennes, se déroule sur le site du Malsaucy dans une commune voisine de Belfort et accueille chaque année pas moins de 80 000 festivaliers durant le premier week-end de juillet.

Des événements sportifs comme le semi-marathon du Lion ou le Triathlon de Belfort, qui accueilleront respectivement et exceptionnellement, en 2013, les championnats de France et une épreuve du championnat du monde.

Le marché aux puces de Belfort a lieu autour de la place d'armes tous les premiers dimanches matin des mois de mars à décembre.

3.3.2. Les événements de portée plus locale sont quant à eux très nombreux

- le carnaval,
- le marché aux fleurs « Belflorissimo »,
- la fête de l'enfance et de la famille,
- la fête de la musique,
- kiosque en fête, au square de la Roseraie,
- la fête nationale du 14 juillet, avec la veille les feux d'artifices et le bal populaire,
- les mercredis « jazz » du château,
- « ciné Haxo »,
- les « Rigolomanies »,
- la passerelle des arts,
- la foire aux livres,
- le village de la glisse pendant les fêtes de Noël.

3.4. La fréquentation

3.4.1. Le bilan 2011

La citadelle

En 2011, le Grand Souterrain a connu une augmentation spectaculaire, avec une fréquentation en hausse de plus de 51% par rapport à 2010.

L'évolution est encore plus spectaculaire pour le Musée d'Histoire qui a vu sa fréquentation doublée (de 7 388 visiteurs en 2010, le Musée a accueilli 14 845 touristes en 2011).

Le Lion a profité de cet engouement avec une augmentation de la fréquentation à hauteur de 31,9 %.

En conclusion, la citadelle, dans son ensemble, a donc connu une augmentation de plus de 45% entre 2010 et 2011.

Les musées

Le Musée d'Art Moderne – Donation Maurice Jardot enregistre une légère augmentation de sa fréquentation de plus de 4 %. Il faut rappeler qu'en raison de travaux, il a été fermé pendant deux mois.

Le Musée des Beaux-Arts augmente, quant à lui, de plus de 38 %.

Quant aux expositions programmées au sein de la tour 46, elles connaissent une augmentation de plus de 8 %.

3.4.2. Le bilan de l'année 2012

Il s'avère plus mitigé, notamment en raison du temps médiocre de juillet et des divers éléments de conjoncture, nationale et locale (tels la fin du chantier LGV et des visites inhérentes).

Les musées belfortains ont toutefois connu une saison globalement bonne et les journées du Patrimoine une belle réussite.

CE QU'IL FAUT RETENIR

Belfort est un pôle économique majeur du Nord Franche-Comté. Entre 1999 et 2009, elle a connu une hausse de l'emploi plutôt modérée et exclusivement due à l'emploi féminin.

Comme le soulignent les migrations résidentielles, Belfort est un pôle attractif. Les actifs belfortains sont plus nombreux que par le passé à travailler hors de la commune, principalement vers la CAB et vers PMA à qui Belfort offre un réservoir de main d'œuvre d'ouvriers mais également de cadres.

La ville a subi une profonde mutation en passant d'une industrie de production à une industrie de conception. L'impact se ressent dans la structure des actifs résidant à Belfort mais aussi sur leur implantation créant des espaces bien différenciés au sein de la ville.

L'architecture économique de Belfort repose sur deux entités fortes :

Le Techn'Hom, regroupant l'industrie, les activités supports et la formation. Ce site s'est renouveler durant ces dix dernières années ;

Le centre-ville qui est pôle administratif majeur mais également un pôle commercial.

Du fait de sa proximité avec la région mulhousienne, Belfort dispose d'un potentiel supérieur à celui du Sud de l'Aire urbaine.

LES BESOINS

Aux termes de l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme, le diagnostic du PLU est « établi au regard **des prévisions économiques** et démographiques et **des besoins répertoriés en matière de développement économique**, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;

LES ENJEUX DU PLU :

- Conforter la vocation de Belfort comme pôle d'emplois de l'agglomération belfortaine
- Assurer la pérennité des pôles d'activités et leur attractivité
Prendre le facteur risque/opportunité que représente la création de la Jonxion et l'attractivité induite par les aménagements en cours Optymo phase II, développement de l'entrée Sud de Belfort, mutation possible du site hospitalier de Belfort
- Satisfaire les besoins des différentes économies belfortaines (technopôles, recherche et développement, bureaux, logistique, artisanat, PME-PMI...) par une offre de locaux d'activités diversifiée et structurée,
- Préserver les espaces à vocation économique pour garantir le bon fonctionnement de la ville et de certaines activités pourvoyeuses d'emplois, en les optimisant,
- Assurer mixité et équilibre des fonctions sur le territoire,
- Favoriser le développement équilibré du commerce,
- Améliorer la desserte en transport en commun et favoriser les mobilités douces vers les espaces économiques et les zones d'emploi
- Conforter l'essor touristique, en poursuivant la dynamique de création d'hébergement, d'équipements et d'aménagements (en lien avec Belfort, ville d'art et d'histoire). Patrimoine industriel de la ville.