



SCoT Terrifortain 2045

Schéma de cohérence territoriale
du Territoire de Belfort

Co-construire le Projet d'Aménagement Stratégique

Séminaire du 15 octobre 2024

2-Habiter nos territoires



Habiter nos territoires

Comment nos territoires peuvent proposer une offre en logements de qualité qui répond aux parcours résidentiels plus variés et complexes ?

1/ Panorama des contributions des collectivités

Retour sur le questionnaire : Quels facteurs d'attractivité pour le Territoire de Belfort ?

Selon vous, qu'est ce qui rend notre territoire attractif ?

Le parc de logements est peu cité comme un facteur qui rend le territoire attractif. Il est pourtant perçu comme **diversifié et accessible, à proximité des services et des bassins d'emploi**. À plusieurs reprises, le coût du logement ressort comme un atout et notamment l'accession à la propriété rendue possible par **des coûts maîtrisés**.

Le cadre de vie que propose le territoire fait quasi l'unanimité en tant que facteur d'attractivité du Territoire de Belfort. Il participe grandement à l'attractivité résidentielle :

- **Un positionnement géographique** à la croisée d'axes européens, à proximité de la Suisse ;
- **Une qualité de vie** ; un cadre de vie paisible et verdoyant ;
- **Des services complets** (hôpital, etc.), les commerces, la formation supérieure (UTBM), les sites sportifs ;
- **Une politique culturelle** : Eurockéennes, Fimu, etc. ;
- **Belfort, une ville centre de taille humaine** ; à proximité du reste du département.

À une échelle plus locale (intercommunalité et commune), **l'offre à destination des familles** est vue comme un critère décisionnel dans le choix résidentiel : services petite enfance, vie scolaire (école, périscolaire, etc.), tissu associatif riche et dynamique, services de proximité et commerces.

Par contre, il y a **une attention à porter sur le parc existant**. La hausse de la vacance, tant dans les centralités qu'en périurbain interpelle sur le besoin d'adaptation de l'offre en logements pour répondre aux attentes de la population.

Quels sont les enjeux de notre territoire ?

À l'échelle du département, l'**inversion de la courbe démographique** est identifiée à plusieurs reprises comme un enjeu. **Le maintien de la population peut être partagé comme une ambition.** Pour plusieurs collectivités, ce changement de tendance nécessite une attractivité économique et un maintien de l'emploi.

L'enjeu **d'attirer une population nouvelle** est cité pour le département, mais également à l'échelle de la commune (tout en conservant la qualité de vie actuelle). Des populations sont ciblées : les jeunes et les actifs « **garder nos jeunes et attirer des jeunes actifs** » (inversement de la courbe démographique), « renforcer la population active ». En revanche, les personnes âgées et l'enjeu vieillissement de la population sont faiblement évoqués au regard des dynamiques observées et des enjeux à venir.

L'offre en logements est identifiée commune un enjeu avec deux principales entrées :

- **Le soutien à la rénovation des logements** avec un ciblage sur le parc privé ; développer un parc locatif privé de bonne qualité et attractif avec l'objectif de faire venir des jeunes qui ensuite pourront s'installer plus longuement (parcours résidentiel) ;
- **Du foncier disponible** pour créer du logement tout en maîtrisant le développement urbain (zones constructibles pertinentes). Les enjeux liés au ZAN (Zéro Artificialisation Nette) sont bien intégrés de la part des collectivités et la conciliation entre développement résidentiel et sobriété foncière.

La préservation d'un cadre résidentiel attractif est important puisque le logement n'est pas le seul critère décisionnel dans le choix résidentiel. Cela passe par **une qualité de services** en matière de santé (attirer des professionnels de santé), de transport, et d'éducation (stop aux fermetures de classe). Il y a aussi les équipements culturels, sociaux, et sportifs (surtout hors Belfort).

Cette qualité de vie peut s'appuyer sur la solidarité, surtout à l'échelle communale : **le lien social** avec des activités d'animation (intergénérationnel), **le vivre ensemble**.

A l'échelle intercommunale, **des services et équipements mutualisés** semblent la meilleure option pour les rendre pérennes : mutualiser pour augmenter l'impact et améliorer la vie des habitants mais aussi **répartir de façon intelligente et équitable**.

Plus localement, l'attractivité du parc résidentiel le long des axes appelle à **une lutte contre les nuisances sonores** (revêtement anti bruits, réduction de la vitesse, etc.).

2/ Synthèse des ateliers du printemps : quels enjeux retenir ?

CONSTATS / ÉTAT DES LIEUX	QUESTIONS / PISTES DE RÉFLEXION
Une dynamique démographique à la baisse - L'emploi en retrait ne permet plus de fixer les habitants. - Un fléchissement de l'excédent naturel : baisse des naissances et des décès plus nombreux ; La dégradation du solde migratoire (davantage de départs que d'arrivées). - Un recul démographique dans les principales polarités. - Des territoires démographiquement interdépendants et concurrents. - Des perspectives démographiques à la baisse (Insee).	Un rebond démographique ? Quelle ambition à afficher pour le territoire ? Quel scénario démographique à l'horizon 2045 ? Vers une orientation « optimiste », « tenable » ? Des pôles fragilisés par les dynamiques démographiques récentes. Vers quel équilibre territorial souhaité ?
Une population qui change dans sa structure : le vieillissement de la population - La pyramide des âges évolue rapidement, avec une hausse continue du nombre de personnes âgées : +4 000 personnes âgées d'ici 2045. - Tous les territoires concernés par le vieillissement mais une accentuation en périurbain. - Des ménages plus petits : moins de familles avec enfants, plus de personnes isolées et de familles monoparentales. - Une fragilisation sociale, des ménages plus « vulnérables » plus nombreux. - Une conséquence sur les besoins en logements, en équipements-services.	Comment prendre en compte le vieillissement de la population (logements, services, équipements, cadre de vie, etc.) ? Des modes de vie plus complexes et des parcours résidentiels plus segmentés. Quelle réponse apportée en offre de logements ? Avec moins de ménages familiaux, quelles alternatives à la maison individuelle en périurbain ?

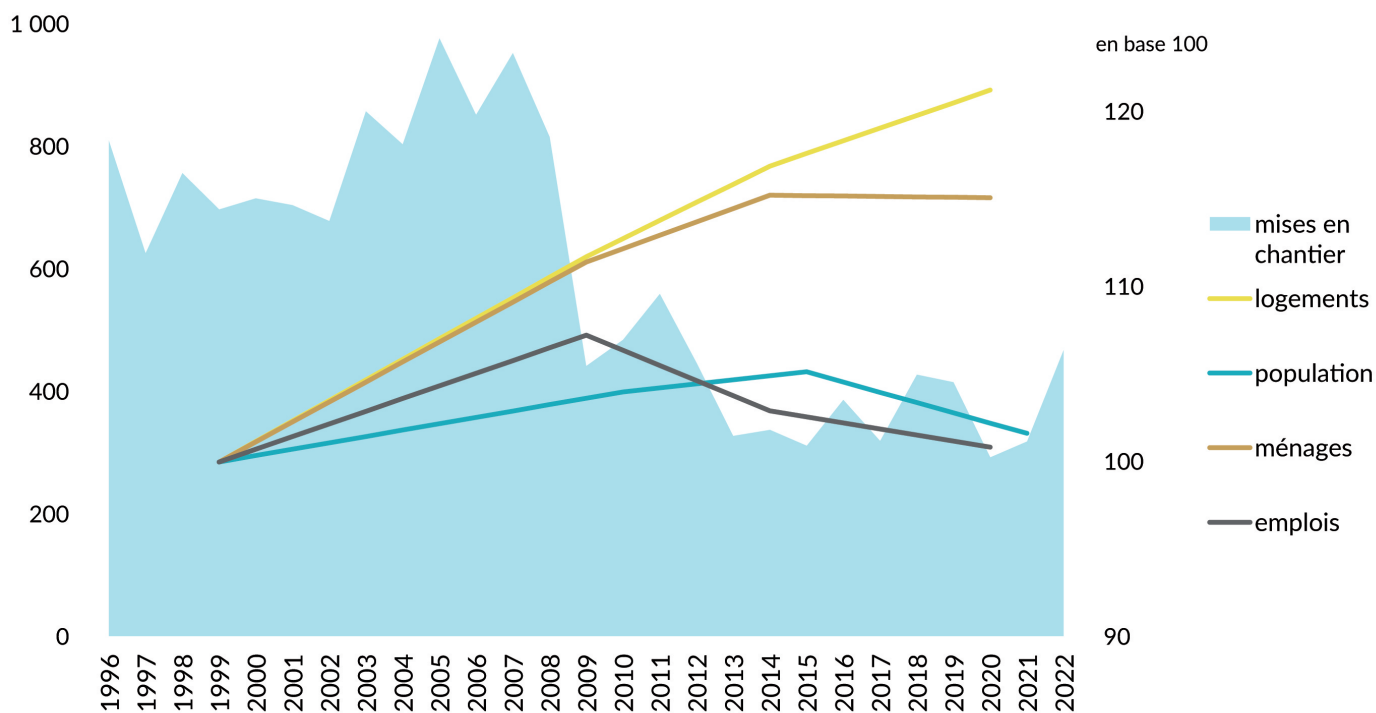
CONSTATS / ÉTAT DES LIEUX	QUESTIONS / PISTES DE RÉFLEXION
Une production de logements plus modérée, portée par la maison individuelle - Une rupture depuis 2009 de la production de logements, qui touche davantage les polarités. - Un habitat individuel qui résiste, mais plus consommateur en foncier. - Les difficultés de la promotion immobilière. - Les difficultés de mise en œuvre de la densification, contradictoire avec les attentes des ménages et la qualité du cadre de vie.	Une construction neuve pour répondre à des besoins logements identifiés (produits spécifiques) ? Quelles ménages - Quels produits ? À l'horizon SCoT (2045), tendre vers le ZAN. Le dimensionnement des objectifs de nouveaux logements. Une programmation ajustée selon le potentiel foncier et les besoins identifiés. Un inventaire des espaces disponibles dans l'emprise urbaine et des espaces ou bâtiments peuvent muter ? Des dynamiques variées dans le département (Belfort, espace médian, frontalier, etc.) ? Quel équilibre territorial ?
Le parc de logements existants souffre de problèmes de qualité et de difficultés de réinvestissement - De nombreux logements sortis du marché (hausse de la vacance) surtout dans le parc privé. - Tous les territoires concernés mais une problématique plus forte à Belfort. - Des dispositifs mis en place : OPAH, droit de préemption, SEM, etc. - Un parc de l'ancien plus abordable (primo-accédants) mais avec des enjeux de normes énergétiques. - Un parc public qui se renouvelle avec une diffusion au-delà de Belfort.	Un parc aujourd'hui inadapté aux attentes des ménages, quel potentiel à remettre sur le marché ? Comment faire ? La transition énergétique du parc de logements (amélioration de la performance énergétique). Comment faire ? Des enjeux majeurs sur la gouvernance et les moyens pour le réinvestissement de l'existant. Le parc sous-occupé, le parc résidentiel individuel des années 70 à 90 (corrélation avec le vieillissement de la population). Le parc social, vers une poursuite de sa diffusion dans le département ou un recentrage dans les pôles ?

À l'issue des ateliers, deux objectifs pour 2045 ont été retenus :

- Maintenir la population du Territoire de Belfort à 140 000 habitants ;
- Soutenir l'attractivité de l'ensemble du département avec le rôle du pôle urbain belfortain conforté et une armature territoriale redéfinie.

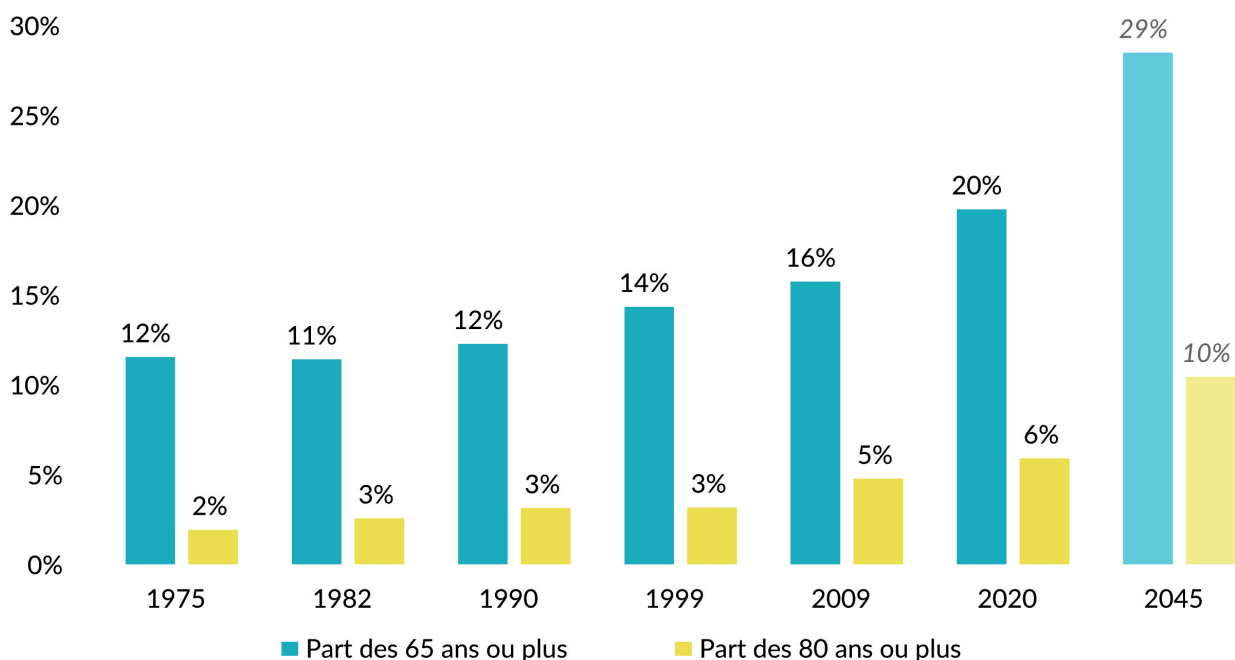
La production de logements et le lien avec la dynamique résidentielle (en base 100)

Sources : INSEE, Sit@del DREAL BFC, traitement statistique : AUTB



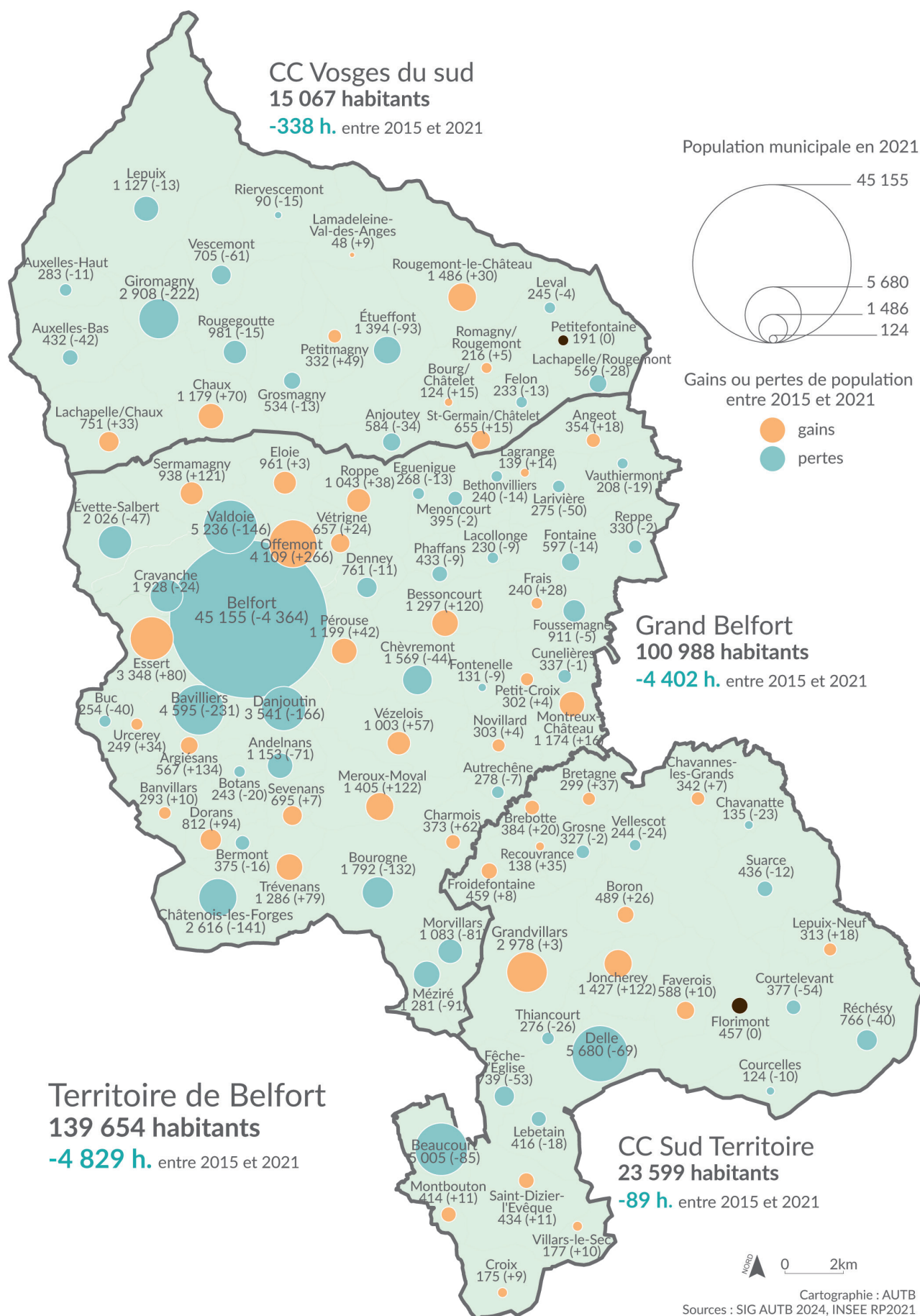
La part des seniors dans le Territoire de Belfort depuis 1975

Source : INSEE, traitement statistique : AUTB



Population communale en 2021 et évolution depuis 2015

Source : INSEE, traitement statistique et cartographie : AUTB



3/

Les enjeux : comment allier habitat de qualité et sobriété

Les enjeux « supra » :

- L'attractivité globale du Territoire de Belfort.
- Une réponse aux besoins résidentiels des ménages et aux évolutions sociétales.
- Un équilibre territorial en termes d'habitat résidentiel.
- La sobriété des ressources (foncier, énergie, eau, etc.).

Y répondre dans le SCoT :

- Des opérations d'habitat diversifiées (innovantes), à privilégier dans le bâti existant, pour répondre aux besoins résidentiels.
- La densification par l'habitat à partir de l'armature urbaine et les aménités urbaines.
- La préservation d'espaces qualitatifs pour conserver un cadre de vie, facteur d'attractivité.



4/

Selon vous, quels sont les principaux enjeux à retenir et quelles sont les orientations stratégiques à inscrire dans le SCoT ?
