



Révision du SCoT

Compte-rendu du 29 janvier 2024

Atelier 1 : Capacités d'accueil

ÉTAIENT PRÉSENTS

- Jean-Marie Herzog (Président du SCoT)
- Françoise Ravey (Vice-Présidente du SCoT)
- Sandrine Larcher ('Rapporteuse' CCST)
- Annie Baulay (GBCA)
- Thierry Besançon (GBCA)
- Dominique Jeannin (GBCA)
- Rafaël Rodriguez (AMF)
- Anne-Sophie Peureux-Demangelle (AUTB)
- Anne Quenot (AUTB)
- Pédro Hermenegildo (AUTB)
- Caroline PETIT (AUTB)

*Verbatim : « La loi ZAN ne fait pas consensus, mais il faut y aller »
« Avec le ZAN, être inventif, tendre vers le qualitatif et la transversalité »*

Ce premier atelier traite des capacités d'accueil du territoire, à l'appui de deux présentations qui donneront lieu à des échanges :

- Les dynamiques de la consommation foncière
- Les dynamiques démographiques

Les présentations sont téléchargeables au lien suivant : <http://scotbelfort.fr/revision>

Ce compte-rendu est un relevé des échanges et des interventions.

La présentation des dynamiques de consommation foncière nécessite une appropriation des termes qui entourent le concept de foncier et d'artificialisation. Ainsi, pour limiter les ambiguïtés, le terme utilisé sera celui de « construction ».

Afin de dynamiser la séance, un petit quizz est proposé aux participants.

Les chiffres de l'observatoire de la consommation foncière révèlent que les extensions :

- se sont la plupart du temps réalisées dans la continuité des espaces urbanisés et plus rarement 'en mitage',
- ont été plus importantes dans les communes non pôles.

Mme Larcher demande des explications sur l'armature urbaine qui avait été définie. Mme Peureux-Demangelle explique que **ces polarités correspondent à des enjeux d'équilibre territoriaux et que l'armature devra être requestionnée.**

Mme Larcher constate que **les polarités n'ont pas réussi à capter l'urbanisation.** Pour exemple à Delle, le projet d'habitat « Les Hauts de l'Allaine » n'a pas été mis en œuvre et, parallèlement, Delle n'offre pas de terrain à construire en dehors de ce site. En conséquence, les opérateurs sont allés sur les communes limitrophes. Mme Larcher reste convaincue que la dynamique peut se modifier si l'opération des « Hauts de l'Allaine » démarre.

Par ailleurs, elle précise que le centre ancien de Delle attire les suisses qui rénovent des logements pour y vivre.

M. Jeannin constate également que **la couronne belfortaine a un pouvoir d'attraction** qui ne bénéficie pas à Belfort. Selon lui, la tendance peut être inversée, notamment grâce à l'arrivée de nouvelles industries.

Mme Bauley propose que les élus réfléchissent à la manière de construire dans le futur, et comment concilier réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF), et besoin de réindustrialisation.

M. Besançon soulève **les difficultés de mise en œuvre de la densification, en matière de stationnement** notamment. Les élus notent également les injonctions contradictoires entre **les objectifs de densification et la qualité du cadre de vie, en lien avec la lutte contre les îlots de chaleur.**

Économiser le foncier impose au préalable de **faire l'inventaire des espaces encore disponibles** dans l'emprise urbaine et de répertorier si des espaces ou bâtiments peuvent muter.

C'est tout le travail mené par l'AUTB à l'occasion de l'élaboration de son observatoire des espaces mutables. Une occasion également de dédier des espaces à la renaturation ou d'engager des opérations de phytomanagement (processus de dépollution de fiche par les plantes).

Est évoquée aussi **la problématique des logements vacants** et des difficultés rencontrées pour enrayer ce phénomène, bien que les logements vacants soient désormais un atout.

M. Hermenegildo confirme l'importance de compter les logements vacants de plus de 2 ans, dans la mesure où ils représentent **un réel potentiel de logements à remettre sur le marché.**

M. Besançon ne sait pas comment les identifier. M. Herzog répond qu'il s'agit de données fiscales que les collectivités ont à disposition (données Magic, LOVAC).

La seconde partie de la présentation a été consacrée aux dynamiques liées à la démographie et à l'habitat.

M. Hermenegildo évoque une rupture de ces dynamiques en 2009. Avant 2010, les gains d'emplois et d'habitants marquent la tendance et se reflètent dans la production de logements.

Ensuite, la baisse est marquée et la consommation foncière est modérée. Néanmoins, le nombre de ménages continue d'augmenter.

En termes d'emplois, ce sont 12 000 pertes à l'échelle du pôle métropolitain Nord Franche-Comté. Une baisse de l'emploi qui amorce une baisse de la population.

Mme Larcher précise que dans la CCST, la perte de 7000 emplois dont 3000 emplois sur Delle est un fait majeur.

Les élus s'interrogent : est-ce que l'emploi est l'indicateur principal de la baisse de population ou s'agit-il de changement individuel face au travail ? les deux questions appellent une réponse positive, et le constat que Belfort souffre d'une baisse importante de population. On a pu constater que certaines communes hors Belfort maintiennent une croissance positive, le périurbain continuant d'être attractif.

Mme Baulay souhaite comprendre le mécanisme de décorrélation entre augmentation du nombre de logements et baisse de la population.

Il lui est expliqué que la taille des ménages diminue (hausse des personnes vivant seules, davantage de familles monoparentales, vieillissement de la population), ce qui nécessite de produire du logement à population égale. **La question centrale pour le SCoT demeure l'adaptation du parc de logements aux besoins actuels. Cette situation renforce le besoin de nouveaux logements.**

M. Jeannin demande si les données sur le vieillissement, la pyramide des âges sont disponibles par commune. Il lui est répondu affirmativement et que ces informations peuvent être diffusées.

Les échanges se poursuivent sur le scénario démographique. M. Herzog insiste sur la nécessité de se fixer un objectif qui soit tenable.

Mme Ravey indique qu'il serait intéressant que les études sur le programme local de l'habitat (PLH) du Grand Belfort concernant le potentiel foncier disponible au sein des emprises urbaines, notamment travaillé par l'AUTB, soient étendues aux deux autres Communautés de communes de manière à identifier le potentiel foncier et le confronter aux besoins.

A l'issue de ce premier atelier, deux orientations pour 2045 sont d'ores et déjà retenues :

- maintenir la population du Territoire de Belfort à 140 000 habitants,
- conforter le rôle du pôle urbain belfortain pour soutenir l'attractivité de l'ensemble du département,
- la nécessité de redéfinir une armature territoriale.