

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA HAUTE-SAVOIREUSE

Chapitre Démographie et Habitat



**DOCUMENT  
PROVISOIRE**

## SOMMAIRE

<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Les habitants.....</b>	<b>4</b>
1.1 Une croissance irrégulière de la population entre 1968 et 2012 et des disparités locales .....	4
1.2 Depuis 2007, le sud de la CCHS plus attractif grâce à la périurbanisation de Belfort.....	6
1.3 Une population qui vieillit accompagnée d'une forte perte de jeunes actifs (30-44 ans).....	9
1.4 Des ménages plus nombreux, mais de taille plus petite.....	11
1.5 Une population qui se fragilise et une forte disparité entre les communes.....	14
<b>2. Le parc de logements de la CCHS.....</b>	<b>15</b>
2.1 Un parc de logements différent entre Giromagny et les autres communes .....	15
2.2 La vacance du parc de logements en progression et touchant principalement Giromagny...	19
2.3 Le parc social de la CCHS porté par Giromagny .....	22
2.4 L'offre en logement spécifique marquée par deux structures importantes .....	25
2.5 Une offre nouvelle en logements soutenue par la construction neuve dans le diffus.....	26
2.6 Le marché immobilier attentiste .....	29

## Préambule

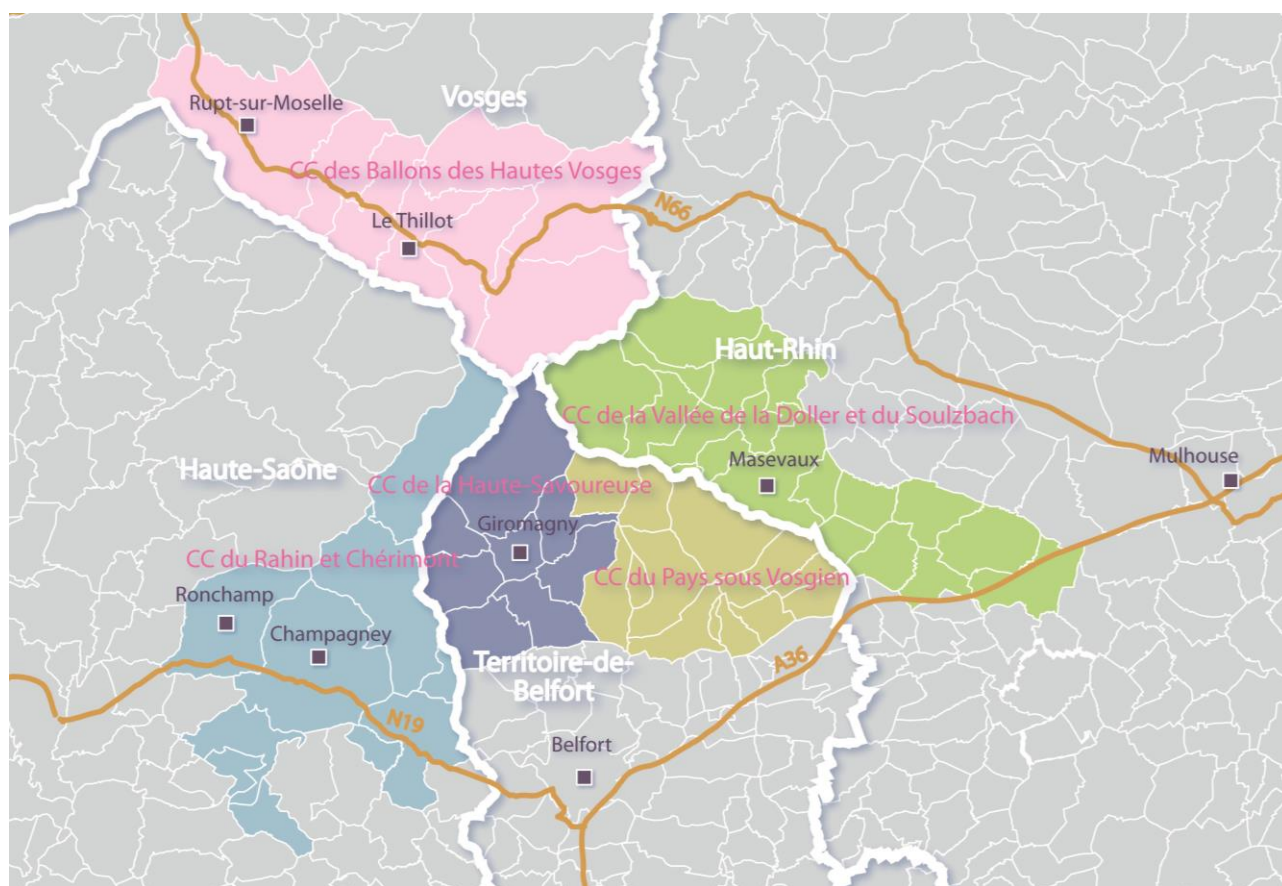
### Le panel des intercommunalités comparables à la communauté de communes de la Haute-Savoire et à Giromagny

Dans l'analyse de la population et du parc de logements de la Communauté de Communes de la Haute-Savoire (CCHS), il est important d'utiliser des comparatifs pour s'étalonner. Dans ce but, nous avons choisi plusieurs intercommunalités de taille comparable, mais aussi situées dans un environnement proche.

EPCI	département	nombre de communes	Population en 2012
CC de la Vallée de la Doller et du Soultzach	Haut-Rhin	17	16 261
CC des Ballons des Hautes Vosges	Vosges	8	15 697
CC du Pays Sous Vosgien	Territoire de Belfort	14	6 701
CC Rahin et Cherimont	Haute-Saône	10	12 301
<b>CC la Haute Savoire</b>	<b>Territoire de Belfort</b>	<b>8</b>	<b>8 616</b>

Nous avons aussi utilisé les pôles de ces intercommunalités afin de positionner Giromagny en termes de dynamiques résidentielles.

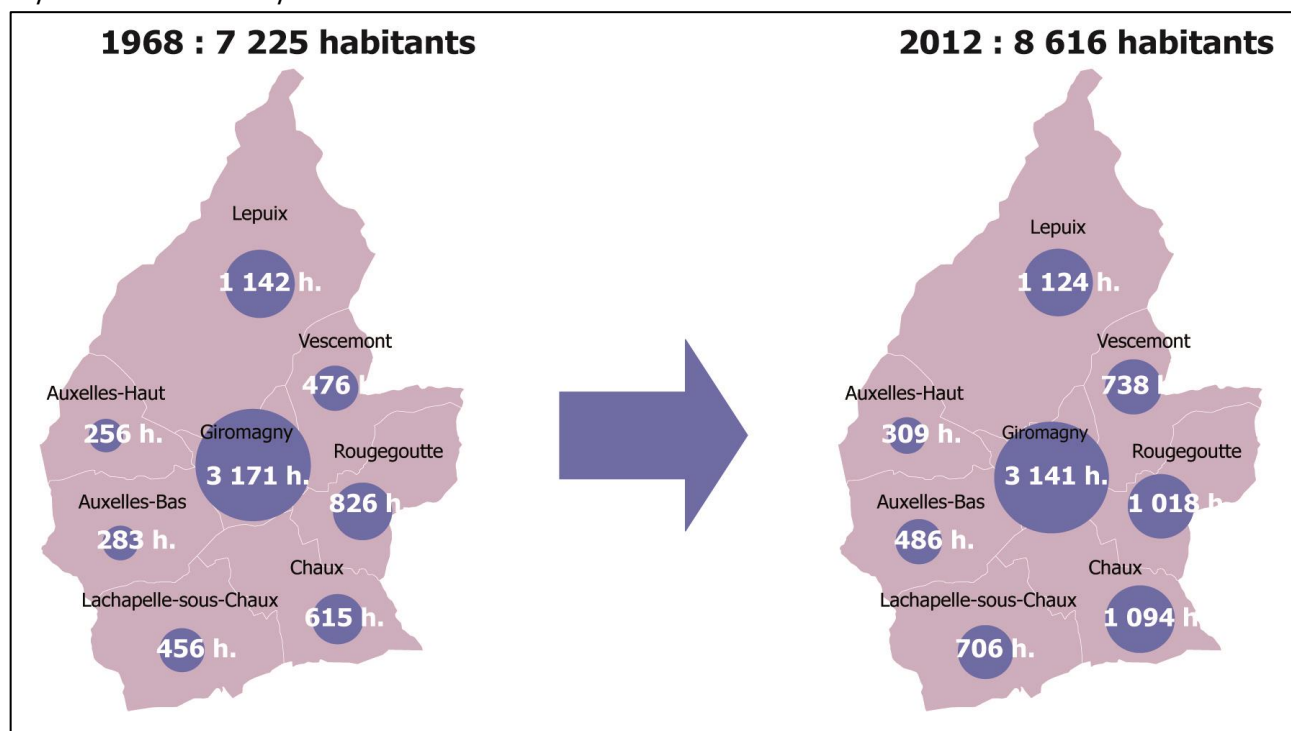
Communes	EPCI	Population en 2012
Masevaux	CC de la Vallée de la Doller et du Soultzach	3 334
Champagney	CC Rahin et Cherimont	3 800
Ronchamp	CC Rahin et Cherimont	2 930
Rupt-sur-Moselle	CC des Ballons des Hautes Vosges	3 475
Le Thillot	CC des Ballons des Hautes Vosges	3 624
<b>Giromagny</b>	<b>CC la Haute Savoire</b>	<b>3 141</b>



# 1. Les habitants

## 1.1 Une croissance irrégulière de la population entre 1968 et 2012 et des disparités locales

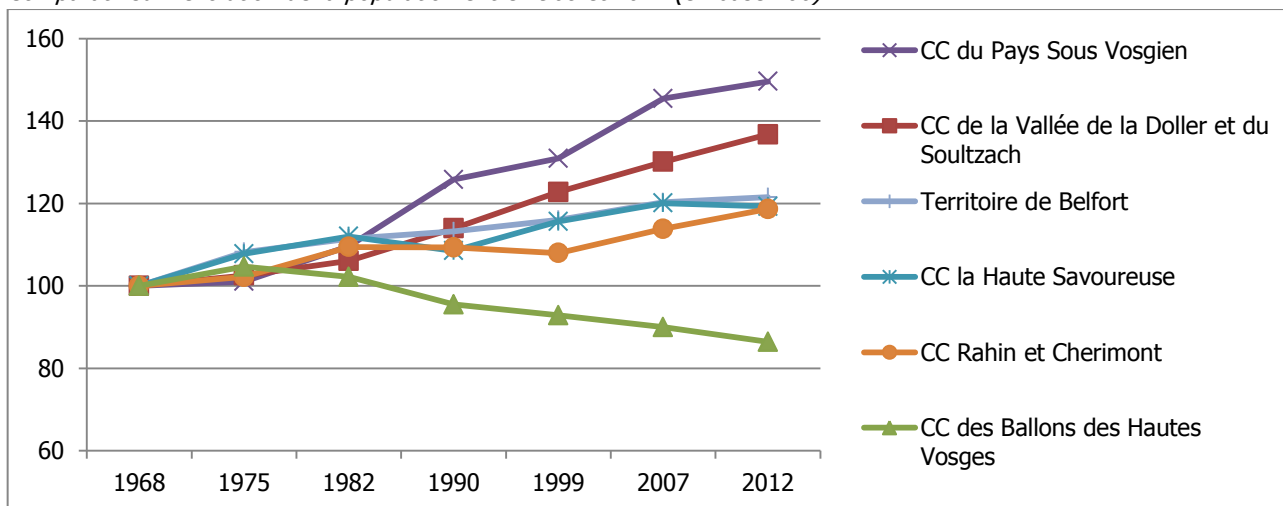
Population de la CCHS par communes en 1968 et 2012



Source : INSEE 2012

En 2012, la Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse (CCHS) compte 8 616 habitants. Giromagny en est la commune la plus importante, avec 3 141 habitants, représentant 36% de l'ensemble. Ce poids démographique baisse depuis 1968 (de 44 à 36%) au profit des communes de taille plus petite.

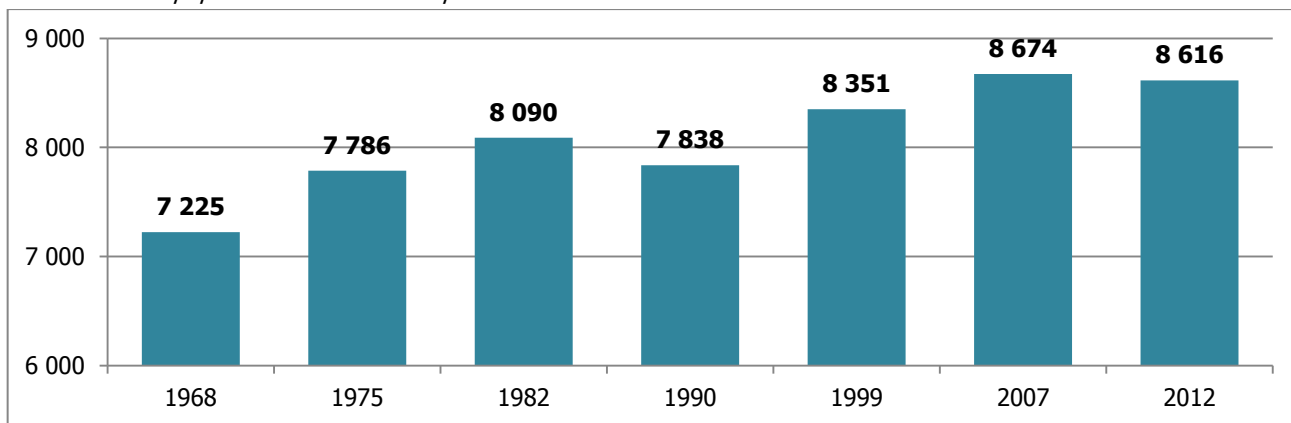
Comparatif sur l'évolution de la population entre 1968 et 2012 (en base 100)



Source : INSEE 2012

Entre 1968 et 2012, la CCHS a gagné près de 1 400 habitants, soit un accroissement de 19% (+0,4% par an). La population de la CCHS s'est accrue au même rythme que le département et l'intercommunalité voisine, la CC Rahin et Chérumont (Ronchamp et Champagny). La CC de Vallée de la Doller et du Sultzach et la CC du Pays Sous Vosgien ont des croissances plus fortes, surtout depuis 1990. À l'inverse, la CC des Ballons des Hautes Vosges (Le Thillot) est en déprise démographique depuis 1975 (-3 300 habitants, -17%).

### Évolution de la population de la CCHS depuis 1968



Source : INSEE 2012

Mais, depuis 1968, la population de la CCHS évolue à un rythme irrégulier, sous l'effet de la croissance discontinue de Giromagny :

- Une forte croissance (+0,8% par an) dans les années 70 (entre 1968 et 1982) : de 7 225 à 8 090 habitants, similaire au département, mais supérieure aux des intercommunalités voisines ;
- Une perte de 252 habitants dans les années 80 (entre 1982 et 1990). La commune de Giromagny a perdu 351 habitants durant cette période ;
- Un gain de 836 habitants entre 1990 et 2007 (+0,6% par contre +0,36% pour le département), mais seulement 33 gagnés par Giromagny ;
- Une légère perte de population depuis 2007 (-58 habitants).

### Évolution de la population de la CCHS entre 1968 et 2012

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	Evolution 1968-2012
Auxelles-Bas	283	325	361	353	461	474	486	<b>+72%</b>
Auxelles-Haut	256	228	220	252	305	305	309	<b>+21%</b>
Chaux	615	780	814	869	955	1 066	1 094	<b>+78%</b>
Giromagny	3 171	3 393	3 577	3 226	3 300	3 259	3 141	<b>-1%</b>
Lachapelle-sous-Chaux	456	543	607	577	625	672	706	<b>+55%</b>
Lepuix	1 142	1 083	1 028	1 059	1 116	1 203	1 124	<b>-2%</b>
Rougegoutte	826	892	919	858	894	975	1 018	<b>+23%</b>
Vescemont	476	542	564	644	695	720	738	<b>+55%</b>
<b>CC la Haute Savoureuse</b>	<b>7 225</b>	<b>7 786</b>	<b>8 090</b>	<b>7 838</b>	<b>8 351</b>	<b>8 674</b>	<b>8 616</b>	<b>+19%</b>
Territoire de Belfort	118 450	128 125	131 999	134 097	137 408	142 444	143 940	<b>+22%</b>

Source : INSEE 201

Au sein de la CCHS, les communes de Giromagny et Lepuix comptent le même nombre d'habitants en 2012 qu'en 1968. Les autres communes de la CCHS ont une croissance forte depuis 1968 : Chaux (+479 h.), Vescemont (+262 h.), Lachapelle-Sous-Chaux (+250 h.), Auxelles-Bas (+203 h.),...

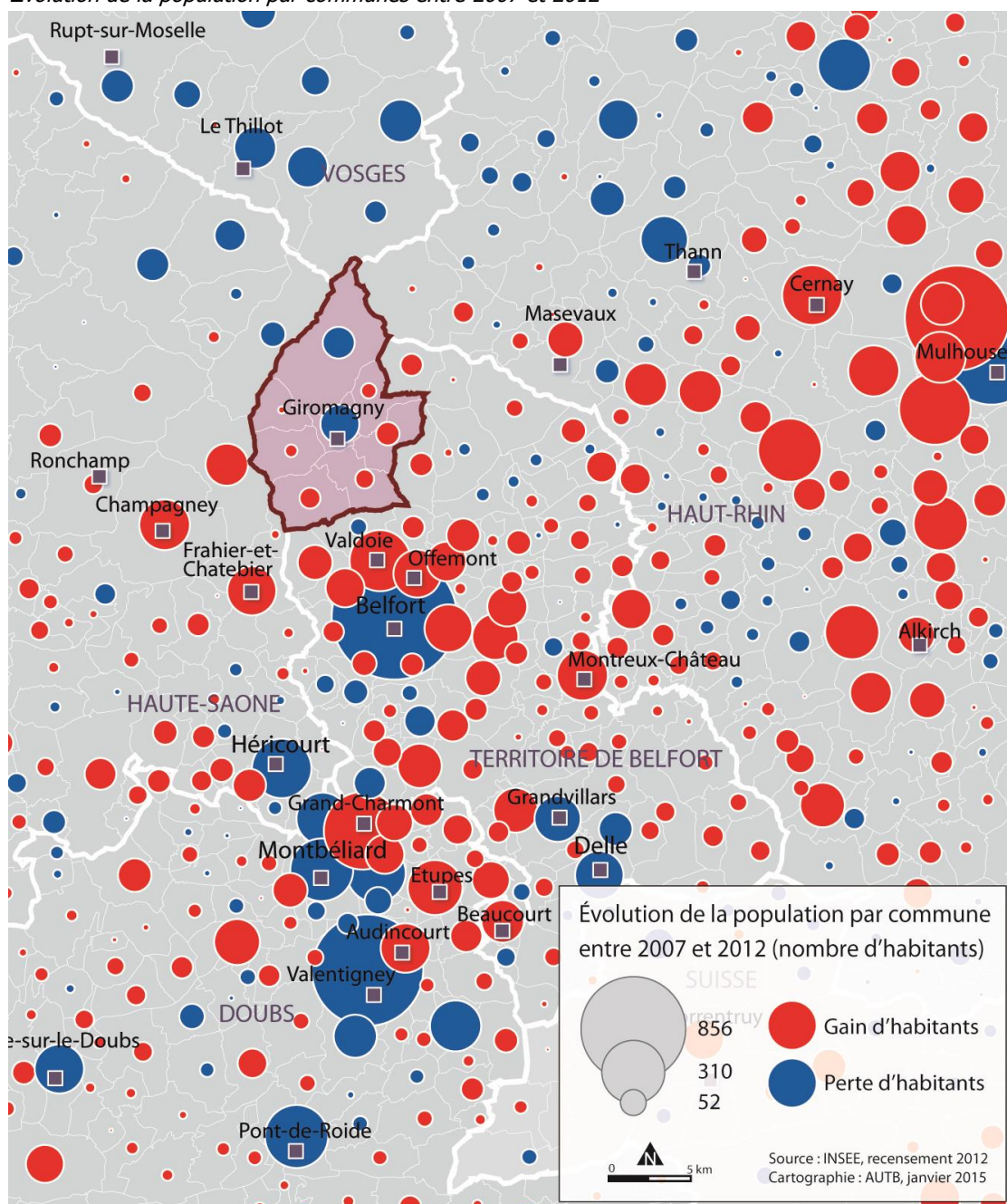
Malgré une population identique depuis 1968, la croissance de Giromagny est irrégulière en raison de l'évolution cyclique de l'économie locale : elle a gagné 400 habitants entre 1968 et 1982 avant d'en perdre 350 dans les années 80 (entre 1982 et 1990). Ensuite, la population s'est stabilisée jusqu'en 2007, et depuis, Giromagny a perdu 118 habitants.

La plupart des communes voisines de taille comparable à Giromagny ont une évolution similaire : Ronchamp, Masevaux, Rupt-sur-Moselle. Le Thillot a perdu 1 500 habitants depuis 1975 alors que Champagny qui profite de la périurbanisation de l'agglomération de Belfort, a gagné 900 habitants depuis 1968 dont 500 dans les années 2000.



## 1.2 Depuis 2007, le sud de la CCHS plus attractif grâce à la périurbanisation de Belfort.

Évolution de la population par communes entre 2007 et 2012



Depuis 2007, la CCHS a perdu 58 habitants (1 400 gagnés depuis 1968), mais l'évolution est contrastée entre le sud de l'intercommunalité et les pôles Giromagny et Lepuix.

Depuis 2007, les gains de Rougegoutte (+43 h.), Lachapelle-sous-Chaux (34 h.), Chaux (+28 h.), et Vescemont (+18 h.) ne compensent pas les pertes d'habitants de Giromagny (-118 h.) et Lepuix (-79 h.). Les communes du sud de la CCHS bénéficient de la périurbanisation de Belfort, mais profitent aussi des opportunités en termes de développement résidentiel.

À une échelle plus large, certains territoires sont dynamiques et profitent de la périurbanisation des agglomérations de Belfort, Montbéliard et Mulhouse comme le Pays sous-Vosgien (Rougemont-le-Château, Etueffont), ou l'intercommunalité haute-saônoise de Rahin et Chérimont (Champagney). A l'inverse, la région du Thillot dans les Vosges continue de perdre des habitants.

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 les départs de population).

*Les composantes de l'évolution de la population de la CCHS depuis 1968*

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Solde naturel	37	-80	-53	-113	-95	-48
Naissances	778	617	722	776	729	441
Décès	741	697	775	889	824	489
Solde migratoire	524	384	-199	626	418	-10
Variation totale	561	304	-252	513	323	-58
<b>Taux d'évolution global annuel</b>	<b>1,07%</b>	<b>0,55%</b>	<b>-0,39%</b>	<b>0,71%</b>	<b>0,48%</b>	<b>-0,13%</b>
- dû au solde naturel	0,07%	-0,14%	-0,08%	-0,16%	-0,14%	-0,11%
- dû au solde migratoire	1,00%	0,69%	-0,31%	0,86%	0,62%	-0,02%

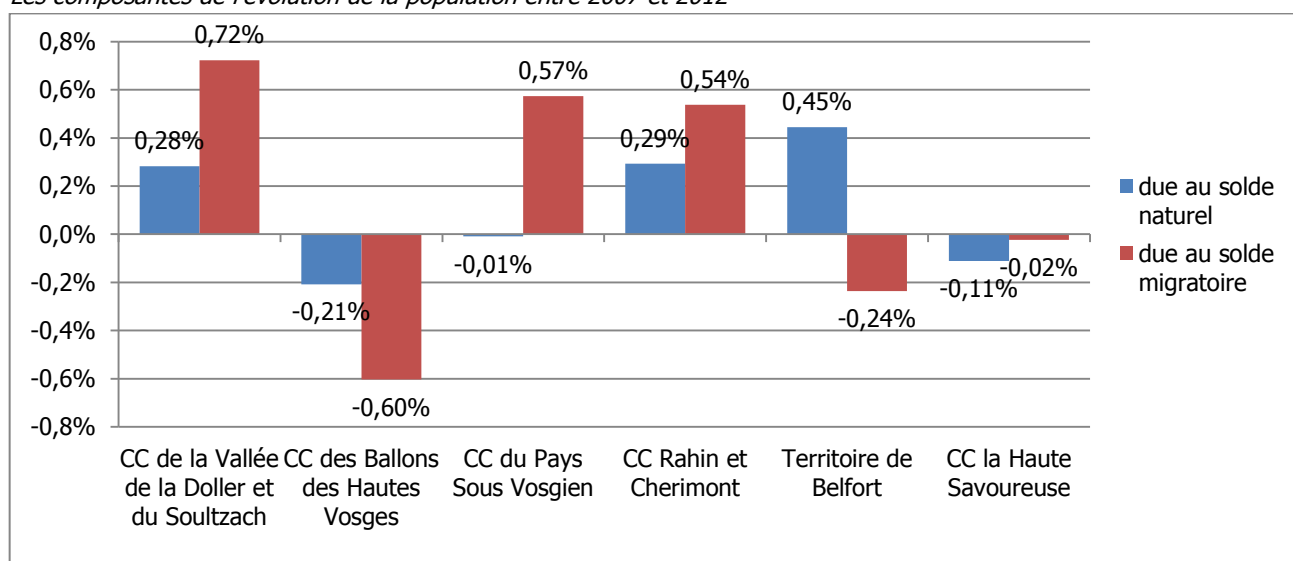
Source : INSEE 2012

Depuis la période 1975-1982, il y a davantage de décès que de naissances dans la CCHS. Le solde naturel est légèrement négatif avec un déficit de 10 personnes par an depuis 1975. L'évolution de la population de la CCHS est donc essentiellement portée par la différence entre les arrivées et les départs sur le territoire.

Dans les années 70 (entre 1968 et 1982), le solde migratoire est positif et la CCHS a gagné plus de 900 personnes au jeu des mouvements résidentiels (différentiel entre les arrivées et les départs). Après une perte de 200 personnes dans les années 80, le solde migratoire est de nouveau positif entre 1990 et 2007 : +1 044 personnes. Depuis 2007, il y a une inversion de tendance avec un solde migratoire quasiment nul : -10 personnes entre 2007 et 2012, soit -0,02% par an contre +0,62% par an entre 1999 et 2007.

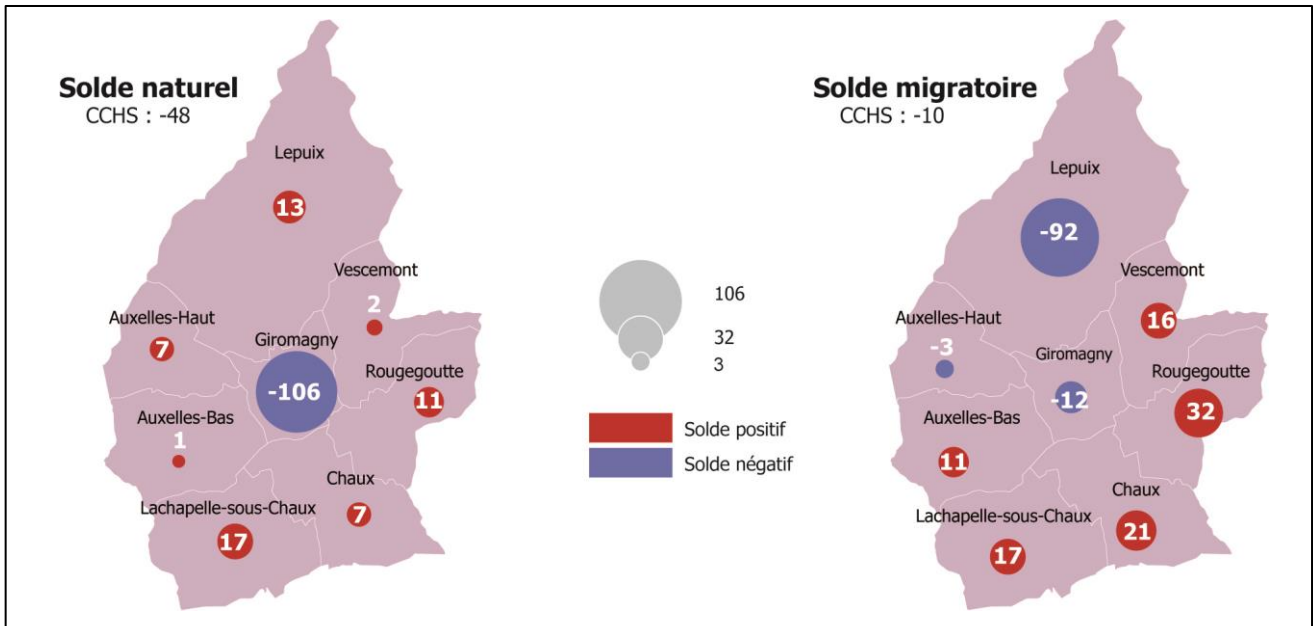
Les autres intercommunalités demeurent attractives grâce à la périurbanisation des agglomérations de Belfort, Montbéliard et Mulhouse. En revanche, depuis plusieurs décennies, il y a davantage de départs que d'arrivées dans la CC des Ballons des Hautes Vosges (Le Thillot).

*Les composantes de l'évolution de la population entre 2007 et 2012*



Source : INSEE 2012

Les soldes naturels et migratoires entre 2007 et 2012 dans la CCHS



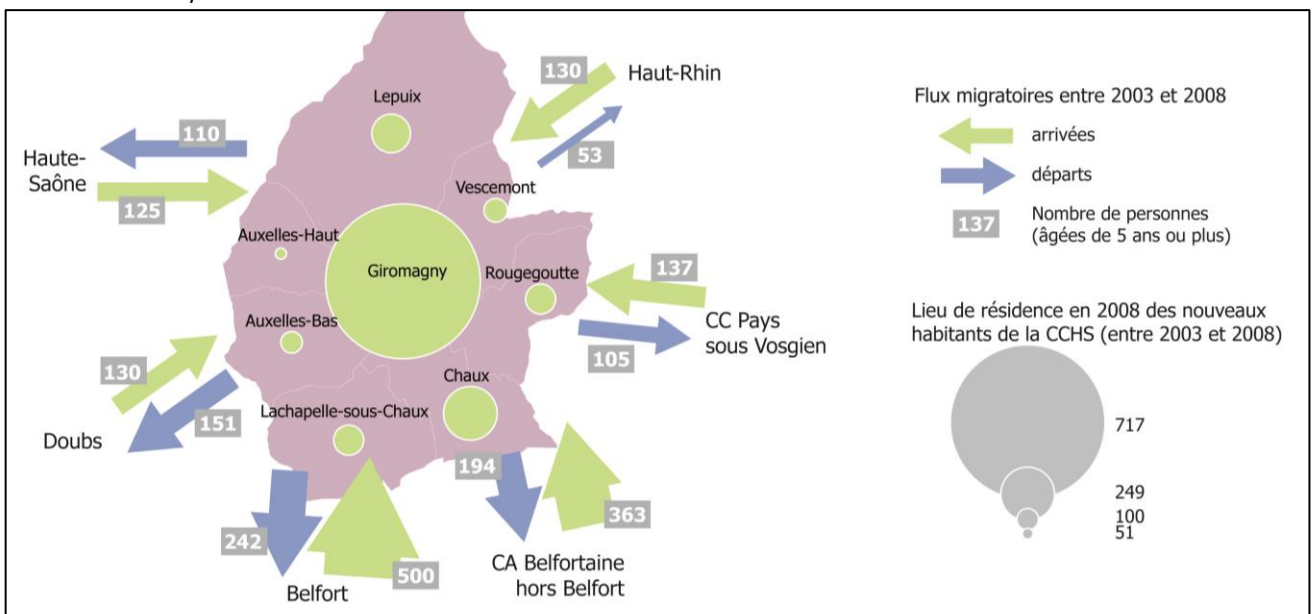
Source : INSEE 2012

Entre 2007 et 2012, le solde naturel est négatif dans la CCHS, mais seule la commune de Giromagny enregistre plus de décès que de naissances (-106). Ce solde naturel négatif est en partie dû à la présence dans la commune de la maison de retraite Saint-Joseph. Le solde migratoire est quasiment nul (+0,02% par an) : 10 départs de plus que d'arrivées. Les communes du sud de la CCHS sont les plus attractives : Chaux, Rougegoutte et Lachapelle-sous-Chaux. Il s'agit d'une attractivité de proximité à l'agglomération belfortaine. Elle reste néanmoins plus forte dans la CC du Pays-sous-Vosgien ou la CC Rahin et Chérimont.

Les principales arrivées (1/2 des arrivées entre 2003 et 2008) proviennent de la CAB (863 personnes) dont une majorité de la ville de Belfort (500). Les autres nouveaux habitants de la CCHS sont originaires des territoires voisins. En termes de départs, la principale destination est la CAB et Belfort, mais leur nombre est 2 fois inférieur aux arrivées provenant de la CAB (436 départs contre 863 arrivées).

En termes de profil des personnes arrivant ou quittant la CCHS, c'est plutôt les familles qui s'installent dans l'intercommunalité tandis que les jeunes (étudiants ou jeunes actifs) ont tendance à la quitter à destination des principaux lieux d'études ou de 1<sup>er</sup> emploi (Belfort, Besançon,....).

Les arrivées et départs de la CCHS entre 2003 et 2008

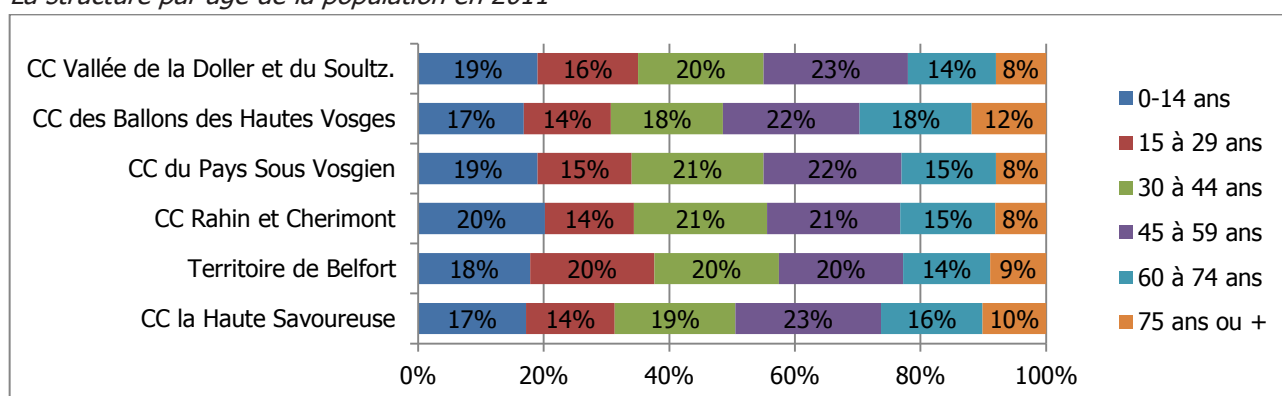


Source : INSEE 2008



### 1.3 Une population qui vieillit accompagnée d'une forte perte de jeunes actifs (30-44 ans)

La structure par âge de la population en 2011



Source : INSEE 2011

En 2011, 31% de la population de la CCHS a moins de 30 ans et 26% des habitants ont 60 ans ou plus. La CCHS a une structure par âge proche des intercommunalités voisines. Par rapport au Territoire de Belfort, il y a une sous-représentation de jeunes âgés entre 15 et 29 ans et une présence plus forte de personnes âgées (60 ans ou plus).

La structure par âge se modifie et cela se traduit par une augmentation des personnes âgées et une baisse de la part des classes d'âge plus jeunes. Ces évolutions correspondent à celles observées à l'échelle du territoire national. Toutefois, comme le montre le tableau ci-dessous, les écarts sont plus importants dans la CCHS.

Évolution de la structure par âge de la population entre 1999 et 2011

	CCHS			Territoire de Belfort			France métropolitaine		
	1999	2011	écart	1999	2011	écart	1999	2011	écart
0-14 ans	18,5%	17,2%	-1,4	19,4%	18,5%	-1,0	18,9%	18,3%	-0,6
15 à 29 ans	16,2%	14,0%	-2,2	21,0%	19,5%	-1,5	20,3%	18,3%	-2,0
30 à 44 ans	23,3%	19,5%	-3,8	22,3%	19,8%	-2,5	21,9%	19,9%	-2,0
45 à 59 ans	19,5%	23,3%	+3,8	18,3%	20,0%	+1,7	18,3%	20,1%	+1,8
60 à 74 ans	14,9%	16,3%	+1,4	12,8%	13,8%	+1,0	13,5%	14,4%	+0,9
75 ans ou +	7,6%	9,8%	+2,2	6,2%	8,5%	+2,3	7,1%	9,1%	+2,0

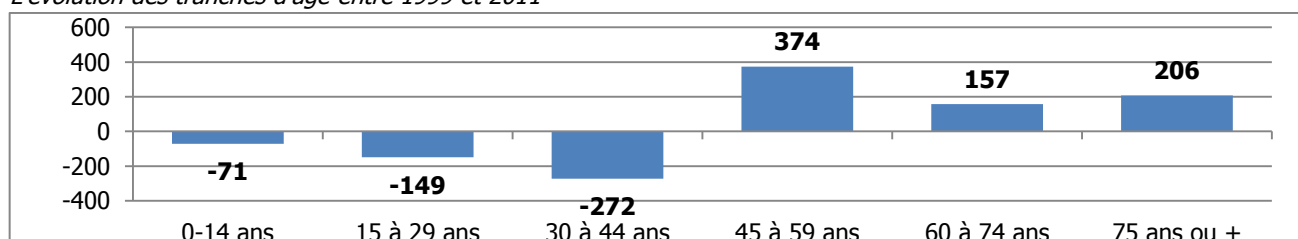
Source : INSEE 2011

En 2011, la CCHS compte donc 363 personnes âgées de 60 ans ou plus supplémentaires par rapport à 1999. Leur part dans la population totale est ainsi passée de 22 à 26%. La tranche d'âge 45-59 ans est aussi plus nombreuse (de 20 à 23% de la population, +374 personnes).

À l'inverse, les classes d'âges plus jeunes ont toutes reculé entre 1999 et 2011 : de 19 à 17% pour les moins de 15 ans (-71 jeunes), de 16 à 14% pour les 15-29 ans (-149 personnes), et de 23 à 19% pour les 30-44 ans (-272 personnes dont la moitié à Giromagny).

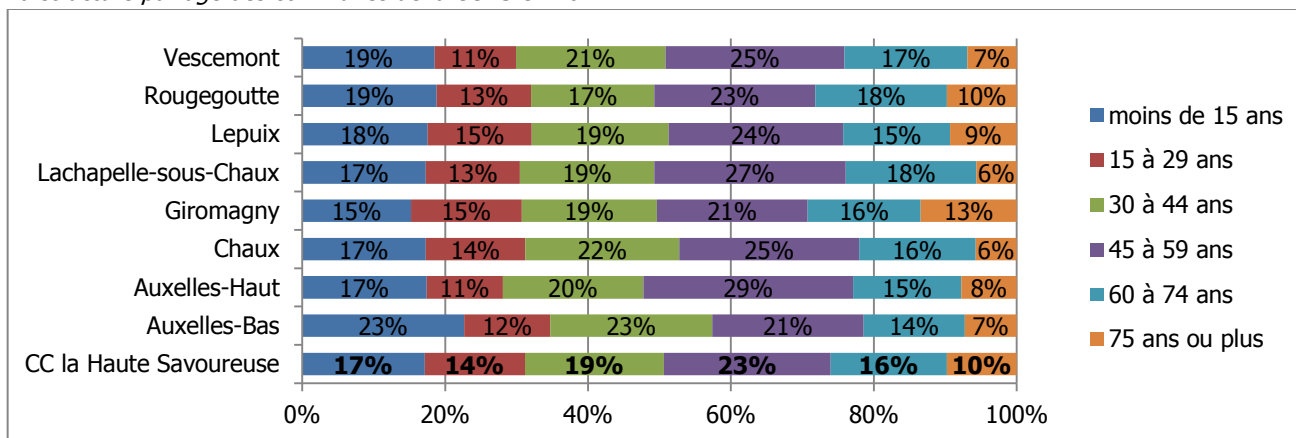
Le fort recul des 30-44 ans interpelle en raison de l'importance de cette population dans le fonctionnement du territoire en termes de services et d'équipements structurants : éducation, accueil d'enfants, santé, commerce, loisirs,... mais aussi en termes de développement résidentiel.

L'évolution des tranches d'âge entre 1999 et 2011



Source : INSEE 2011

### La structure par âge des communes de la CCHS en 2011

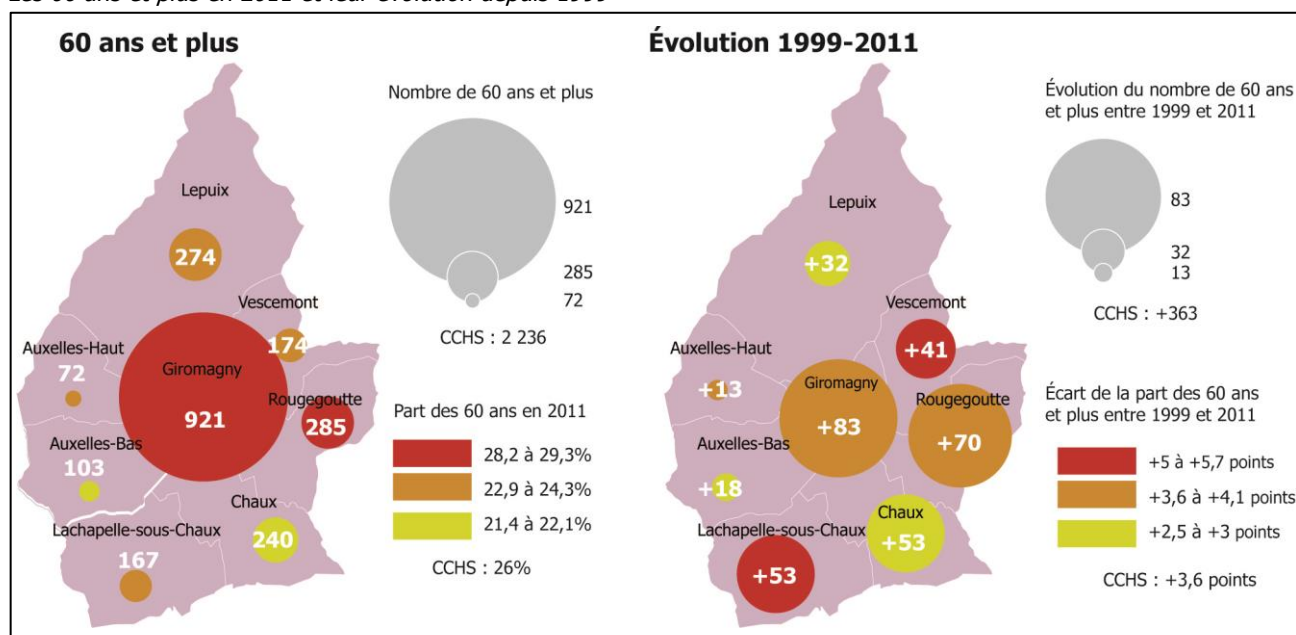


Source : INSEE 2011

Il y a quelques disparités sur le territoire de la CCHS et notamment entre Giromagny et les autres communes. Les moins de 15 ans sont proportionnellement moins représentés à Giromagny (15%) que dans les autres communes (entre 17 et 23%).

Parallèlement, Giromagny détient la part la plus importante de 60 ans et plus (29% de la population) tandis que ce taux varie entre 21 et 24 % pour les autres communes (excepté Rougegoutte). Giromagny accueille la moitié des 75 ans et plus de la CCHS, et la maison de retraite Saint-Joseph (162 places) justifie cette surreprésentation de personnes âgées de cette tranche d'âge (13% de la population contre 8% pour les autres communes).

### Les 60 ans et plus en 2011 et leur évolution depuis 1999



Source : INSEE 2011

L'évolution de la structure par âge interpelle sur le besoin d'adapter l'offre en logements, face au vieillissement de la population, mais aussi en vue d'attirer des jeunes ménages.

Le maintien à domicile des personnes âgées, à la fois en soutenant l'adaptation du logement, la réalisation des aménagements nécessaires, mais aussi par la construction de nouveaux logements est donc un enjeu primordial. D'autant plus que la présence des aînés agit positivement sur la vie sociale et commerciale.

Les nouveaux programmes immobiliers et fonciers et notamment par leur typologie de cette offre nouvelle doivent répondre à la fois à la demande générale liée au vieillissement de la population mais également à l'apport de populations nouvelles plus jeunes et notamment les jeunes familles.

## 1.4 Des ménages plus nombreux, mais de taille plus petite

En 2011, la CCHS compte 3 675 ménages, soit 1 339 de plus qu'en 1968 (+57%). La population croît plus lentement (+18%).

*Les ménages et leur taille depuis 1968 dans la CCHS*

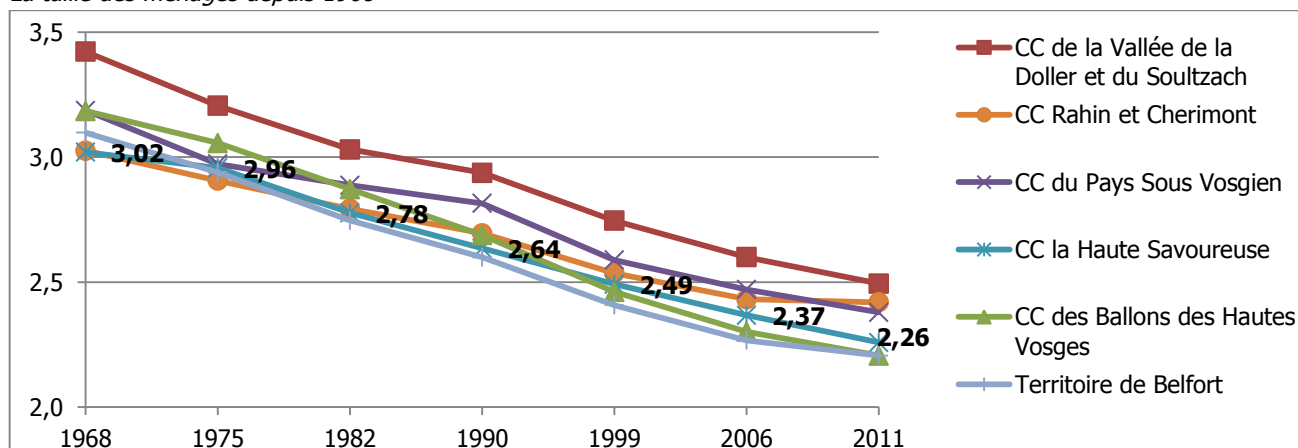
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Ménages	2 336	2 538	2 832	2 883	3 249	3 543	3 675
Population des ménages	7 054	7 505	7 866	7 597	8 096	8 387	8 302
<b>Taille des ménages</b>	<b>3,02</b>	<b>2,96</b>	<b>2,78</b>	<b>2,64</b>	<b>2,49</b>	<b>2,37</b>	<b>2,26</b>

Source : INSEE 2011

Le nombre de personnes par ménage baisse constamment en raison de la décohabitation des générations (allongement de la vie, hausse des divorces et du célibat) : de 3,02 en 1968 à 2,26 en 2011. On observe un recul identique dans les autres territoires.

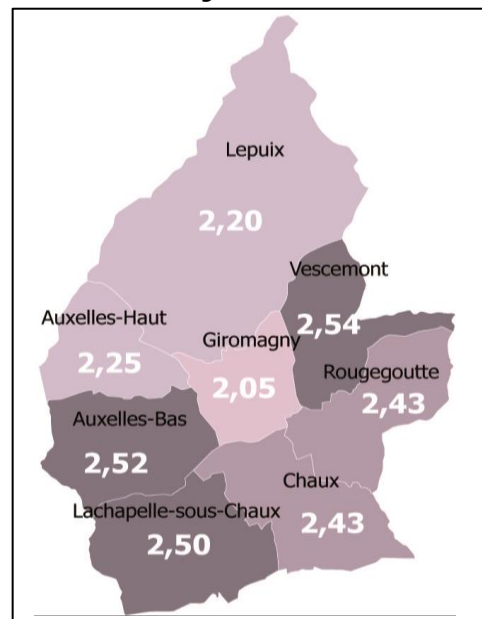
En 2011, la taille moyenne des ménages dans la CCHS est légèrement supérieure à la moyenne départementale (2,21), mais demeure inférieure aux 3 intercommunalités voisines : CC du Pays sous Vosgien (2,38), CC Rahin et Chérimont (2,42) et CC de la Vallée de la Doller et Sultzach (2,49).

*La taille des ménages depuis 1968*



Source : INSEE 2011

*La taille des ménages dans la CCHS en 2011*



Source : INSEE 2011

Le nombre moyen de personnes par ménages diminue dans toutes les communes de la CCHS.

5 des 8 communes ont une taille de ménage comprise entre 2,43 et 2,54 personnes.

Elle est nettement plus faible à Giromagny (2,05) en raison de la présence d'un parc locatif qui accueille davantage des ménages de petite taille. Giromagny affiche en 2011 une des tailles moyennes des ménages les plus basses du département, avoisinant la moyenne de la ville de Belfort (1,96).

Giromagny se distingue aussi des pôles voisins : de 2,19 pour Le Thillot à 2,43 pour Champagny.

### Évolution de la composition des ménages entre 1999 et 2011

	2011		1999		évolution 1999-2011	
Ménage d'une personne	1 087	29,6%	788	24,2%	299	38,0%
Ménage avec famille dont :	2 527	68,7%	2 400	73,8%	127	5,3%
un couple sans enfant	1 187	32,3%	972	29,9%	215	22,1%
un couple avec enfant(s)	1 082	29,4%	1 216	37,4%	-134	-11,1%
une famille monoparentale	259	7,0%	212	6,5%	47	22,1%
Autre ménage	64	1,7%	64	2,0%	0	0,1%
Ensemble	3 679	100,0%	3 252	100,0%	427	13,1%

Source : INSEE 2011

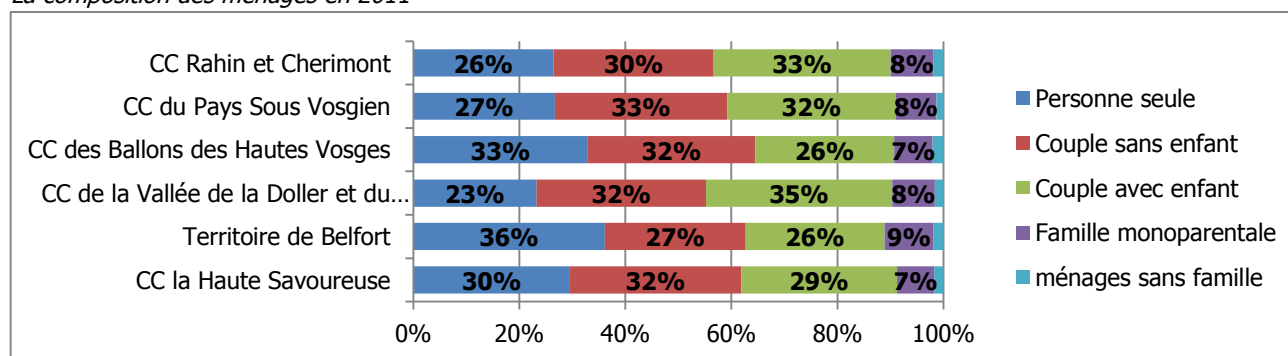
En 2011, 29% des ménages de la CCHS sont composés de couples avec enfants (37% en 1999). Comme dans de nombreux territoires, les couples avec enfants ont reculé dans les années 2000 (-134 familles). Les couples sans enfant sont plus nombreux (32% des ménages), et augmentent depuis 1999 (+215 couples sans enfant, de 30 à 32% des ménages). Les familles monoparentales ont légèrement progressé : +47 familles et 7% des ménages en 2011 (9% dans le département).

### L'accueil de la petite enfance

Les familles sont attentives à l'offre de services, notamment à destination de la jeunesse. La CCHS a pris la compétence petite enfance début 2004 suite à une demande des familles d'avoir à leur disposition un mode de garde collectif, le multi-accueil « Les Papy'llons » est né en décembre 2004 (18 places), avec comme projet de tisser des liens intergénérationnels avec la maison de retraite Saint Joseph, à Giromagny. Une structure de crèche familiale, nommée par la suite « Les Moussay'llons » a été ensuite ouverte. L'enfant est gardé au domicile d'une assistante maternelle travaillant avec la crèche et bénéficie ponctuellement de temps d'accueil en collectivité, au multi-accueil. Pour faire face à la demande croissante, une autre structure « Les Oisy'llons » a été créée en mai 2012 à Chauv (9 places).

De plus, le Centre Socioculturel La Haute-Savoireuse propose l'accueil de loisirs pour les enfants à partir de 3 ans et jusqu'à 18 ans ainsi que des activités à vocation culturelles, sportives...

### La composition des ménages en 2011



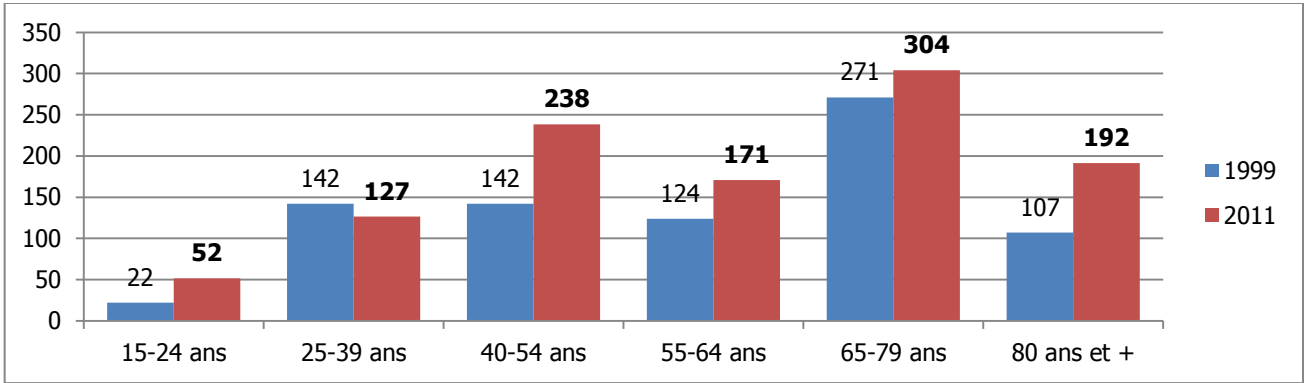
Source : INSEE 2011

En 2011, 30% des ménages de la CCHS sont des personnes vivant seules (24% en 1999). Elles sont plus nombreuses dans le département (36%).

Comme pour de nombreux territoires, les ménages d'une seule personne sont plus nombreux : avec 1 087 ménages en 2011, il a augmenté de 38% entre 1999 et 2011, soit un accroissement nettement plus élevé que l'ensemble des ménages (+13%).

L'accroissement du nombre de personnes isolées touche quasiment toutes les tranches d'âge. La plus forte hausse concerne les 40-54 ans (+96), sans doute liée au phénomène de décohabitation (hausse des divorces et séparations). Il y a aussi une hausse de l'isolement des 55-79 ans et surtout chez les personnes âgées de 80 ans et plus. Ces derniers ont quasiment doublé depuis 1999 : de 107 à 192. En raison de l'allongement de l'espérance de vie, les personnes âgées se retrouvent veuves plus tardivement.

L'évolution des personnes seules selon l'âge de 1999 à 2011 dans la CCHS



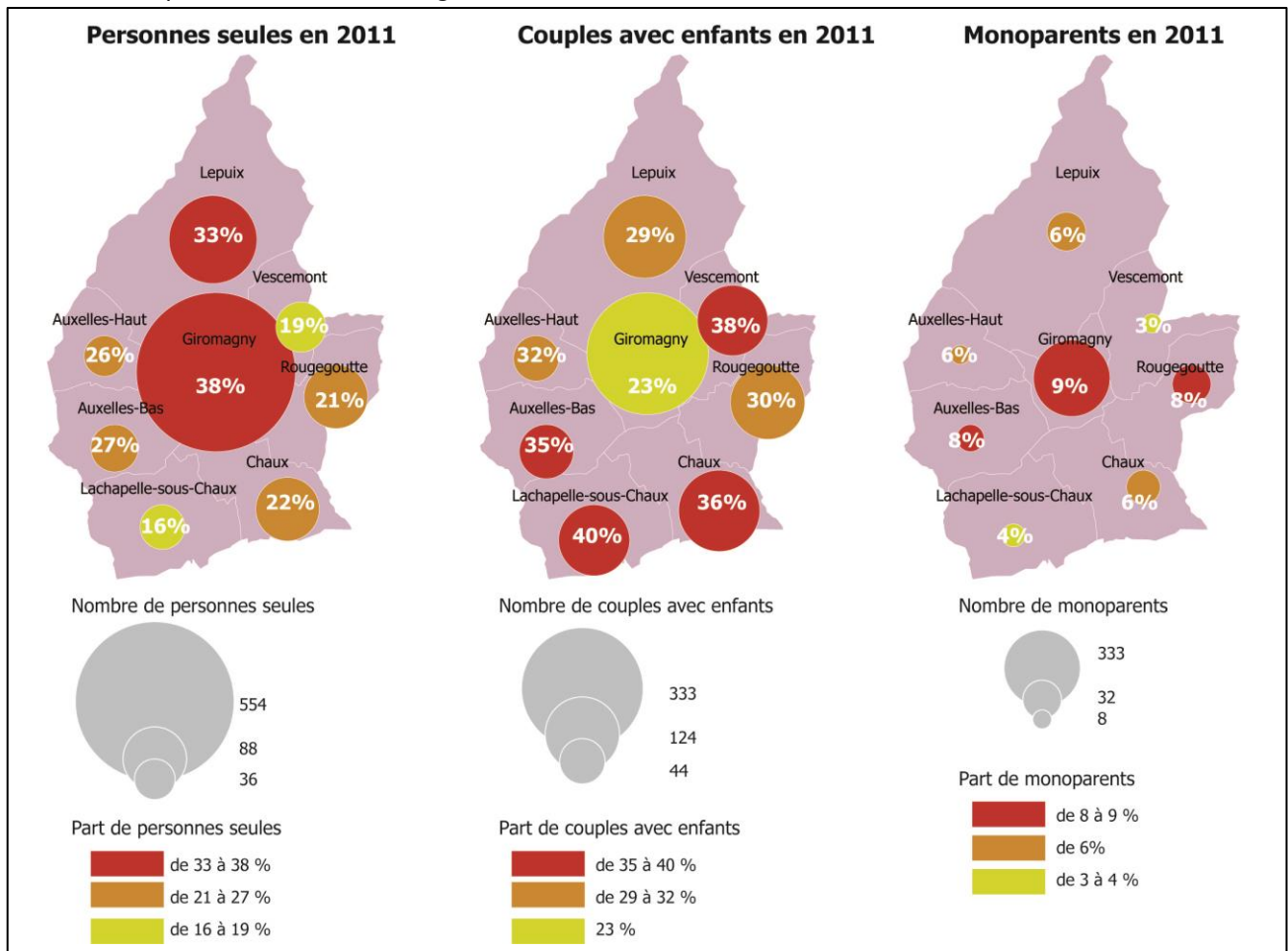
Source : INSEE 2011

La structure des ménages varie entre Giromagny et les autres communes de la CCHS. La moitié des personnes seules de la CCHS réside à Giromagny. Elles sont donc surreprésentées à Giromagny (38% des ménages), tandis qu'elles constituent 24% des ménages dans les autres communes de la CCHS. Les autres pôles accueillent moins de personnes seules : de 27% pour Champagny à 36% pour Le Thillot.

Les monoparents sont également plus nombreux à Giromagny (9% des ménages). Des autres pôles, seul Ronchamp détient une proportion supérieure (12%)

À l'inverse, Giromagny accueille moins de couples avec enfants (23% des ménages) au profit des autres communes (34% en moyenne). On retrouve des taux aussi faibles dans les autres pôles.

L'évolution des personnes seules selon l'âge de 1999 à 2011 dans la CCHS



Source : INSEE 2011



## 1.5 Une population qui se fragilise et une forte disparité entre les communes

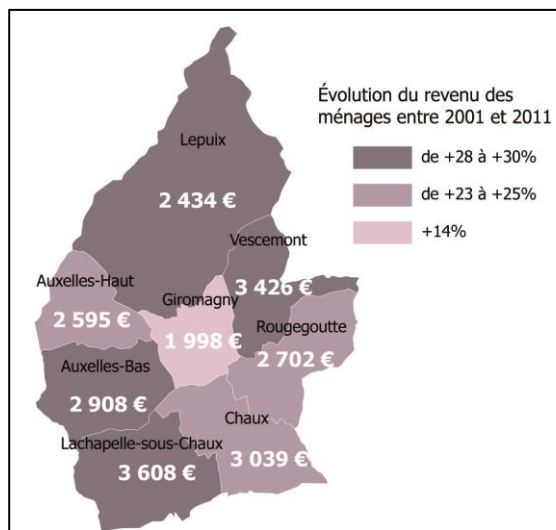
Dans la CCHS, le revenu médian mensuel par ménage est de 2 538 €, soit un peu plus que 2 SMIC (2 272 € au 1<sup>er</sup> janvier 2015). L'écart entre les communes est important puisqu'il varie de 1 998 € à Giromagny qui concentre le parc social, jusqu'à 3 608 € à Lachapelle-sous-Chaux.

Le revenu médian de la CCHS se situe dans la moyenne des revenus des intercommunalités voisines.

Les revenus des ménages en 2011

	revenu médian mensuel des ménages
CC de la Vallée de la Doller et du Soultzach	2 921 €
CC du Pays Sous Vosgien	2 766 €
<b>CC la Haute Savoureuse</b>	<b>2 538 €</b>
Territoire de Belfort	2 339 €
CC Rahin et Cherimont	2 354 €
CC des Ballons des Hautes Vosges	2 057 €

Source : INSEE – DGI 2011



La distribution des revenus met en évidence l'importance des classes moyennes puisque plus de 2/3 des ménages ont des revenus inférieurs à 3 SMIC (3 400 € par mois). En termes d'habitat, il y a donc une nécessité de produire des logements accessibles à cette population.

D'autant plus que les indicateurs socio-démographiques décrivent une population qui se fragilise : des ménages d'une seule personne qui augmente, tout comme les familles monoparentales et des personnes âgées plus nombreuses.

La CCHS accueille une population modeste (plus de 200 bénéficiaires du RSA, plus de 400 allocataires CAF sous le seuil de bas revenu et plus de 600 demandeurs d'emploi en 2013 : environ 10% de chômage).

Il y a 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-Delle est l'un des territoires les plus touchés par le chômage : 12,6 % au 4<sup>ème</sup> trimestre 2014.

la situation est particulièrement sensible puisque l'intercommunalité a perdu près de 200 emplois (source Insee) depuis 1999 (passant de 4 342 à 4 162 emplois en 2011).

Les ménages précaires en 2013

	Nombre de ménages allocataires	Nombre de ménages allocataires sous le seuil de bas revenus			Demandeurs d'emploi (A, B, C)	
		2013	Part	depuis 2009	2013	depuis 2009
<b>CCHS</b>	<b>1 164</b>	<b>421</b>	<b>36%</b>	<b>+17%</b>	<b>601</b>	<b>+30%</b>
CCPSV	827	209	25%	+28%	393	+38%
Territoire de Belfort	21 449	9 273	43%	+14%	11 633	+21%

Source : CAF, Pôle Emploi - Traitement Efigip

La population fragile rencontrant des difficultés sociales s'accroît. Elle éprouve un besoin de proximité, de services et de soutien et cela passe par le logement décent, l'éducation, la santé, le commerce, les transports. Ce bouquet de services doit être maintenu et impose un investissement fort et continu, que l'intercommunalité doit supporter.

## 2. Le parc de logements de la CCHS

### 2.1 Un parc de logements différent entre Giromagny et les autres communes

- **Près de 4 400 logements**

En 2013, la CCHS compte 4 386 logements dont :

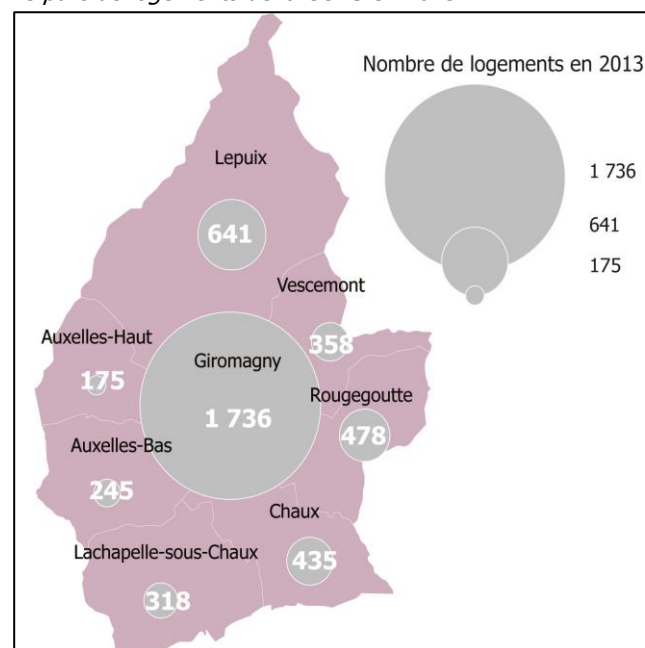
- 3 799 résidences principales,
- 229 résidences secondaires et logements occasionnels,
- 358 logements vacants (soit un taux de vacance de 8,2%)

*L'évolution du parc de logements entre 1999 et 2013*

	1999	2013
<b>Parc de logements</b>	<b>3 899</b>	<b>4 386</b>
Résidences principales	3 374	3 799
Résidences secondaires	265	229
Logements vacants	260	358

Source : Filocom 2013

*Le parc de logements de la CCHS en 2013*

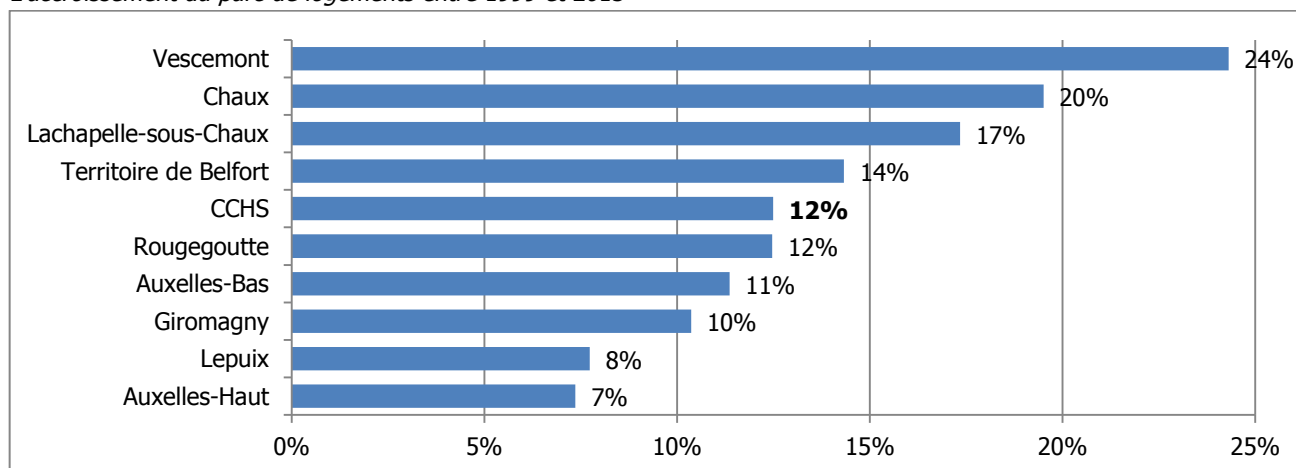


Source : Filocom 2013

Depuis 1999, la CCHS compte 487 logements supplémentaires (+1 400 depuis 1968), soit un accroissement de 12%. Il est légèrement inférieur à la progression observée dans le département (+14%).

Dans l'intercommunalité, il y a des écarts importants : de +7% à Auxelles-Haut jusqu'à +24% à Vescemont. Les communes de Giromagny et Lepuix ont des variations plus faibles que la moyenne de la CCHS. À l'inverse, les communes qui détiennent les croissances démographiques les plus fortes dans les années 2000 (Vescemont, Chaux, Lachapelle-sous-Chaux) ont vu leur parc s'accroître plus rapidement.

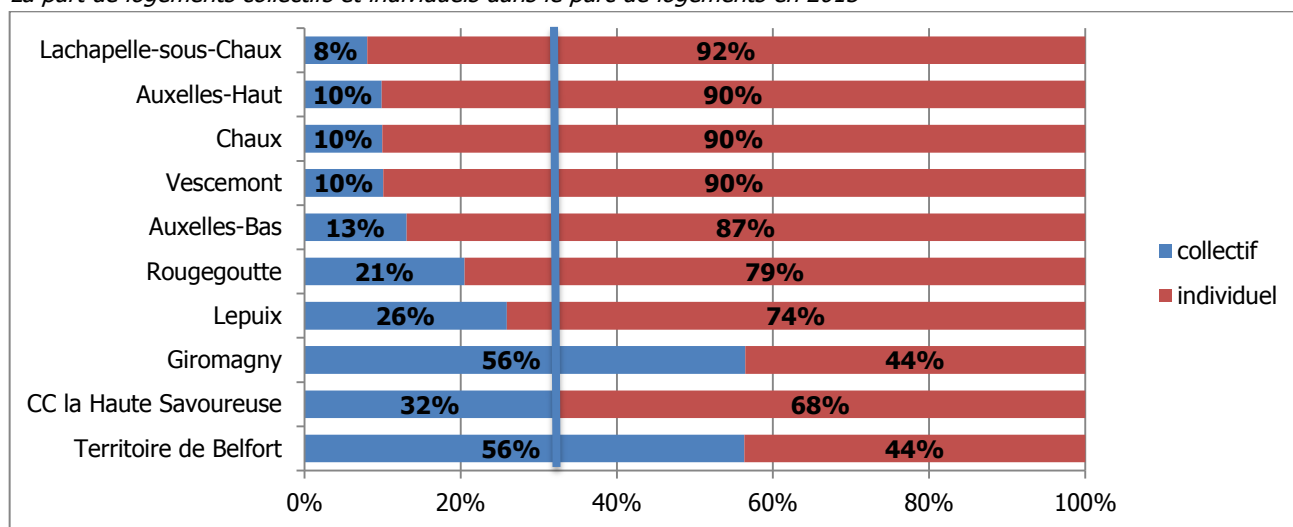
*L'accroissement du parc de logements entre 1999 et 2013*



Source : Filocom 2013

- **Un parc de logements dominé par la maison individuelle, sauf à Giromagny**

La part de logements collectifs et individuels dans le parc de logements en 2013

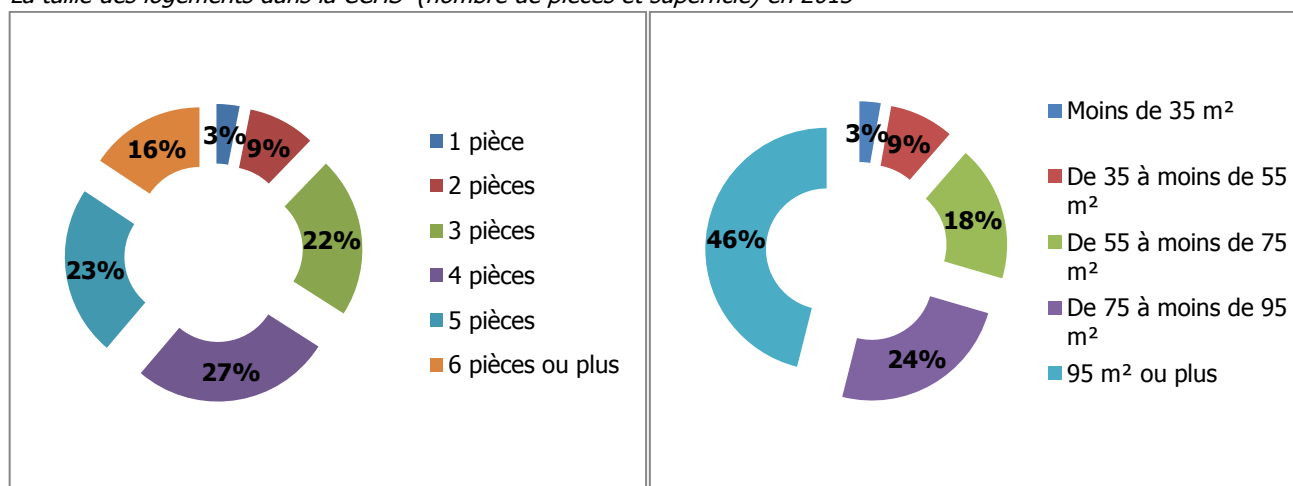


Source : Filocom 2013

Le parc de logements de la CCHS est dominé par le logement individuel puisqu'il constitue 68% du parc de logements. Il y a davantage de logements collectifs à Giromagny (56%). Sur les 1 411 logements collectifs recensés dans l'intercommunalité, 980 sont localisés à Giromagny. Excepté Lepuix (26%) et Rougegoutte (21%), le parc de logements collectifs est marginal dans les autres communes.

Dans l'offre nouvelle, l'individuel domine : sur les 548 logements produits entre 1999 et 2012, 431 sont individuels et 117 logements sont issus d'immeubles collectifs dont 91 à Giromagny.

La taille des logements dans la CCHS (nombre de pièces et superficie) en 2013



Source : Filocom 2013

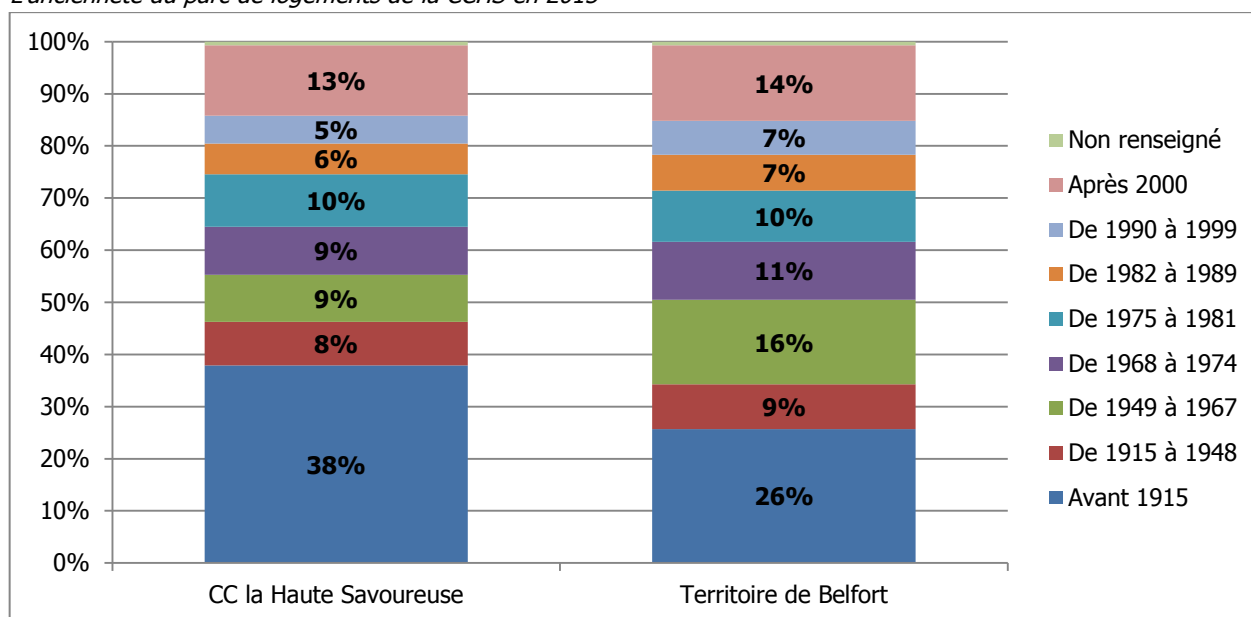
Le parc de logements est diversifié par sa typologie. Les logements de taille moyenne (3 et 4 pièces) constituent la moitié (49%) du parc de logements.

Le parc est également composé de nombreux grands logements (5 pièces ou plus) : 39 % du parc de logements de la CCHS. Ces grands logements constituent la majorité du parc de certaines communes comme Lachapelle-sous-Chaux (56%) ou Vescemont (52%)

En revanche, les petits logements (2 pièces ou moins) sont peu nombreux et ne représentent que 12% du parc de logements (17% dans le Territoire de Belfort). Ces derniers sont concentrés à Giromagny et Lepuix.

- **Un parc de logements plus ancien**

*L'ancienneté du parc de logements de la CCHS en 2013*



Source : Filocom 2013

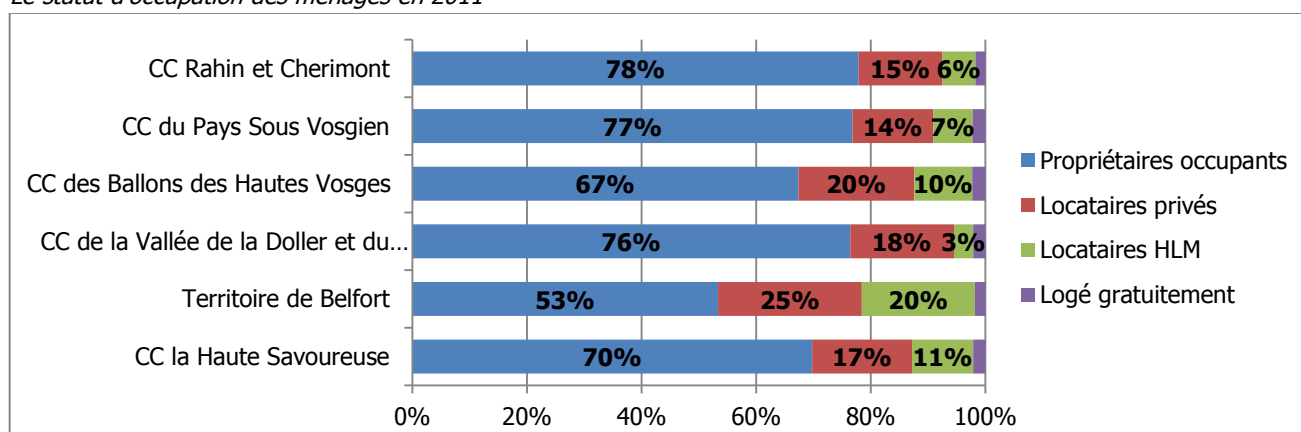
Le parc de logements de la CCHS est ancien puisque 64 % des logements ont plus de 40 ans. L'ancienneté du parc est en partie liée aux besoins issus de la croissance démographique. 38% du parc datent de la période antérieure à 1915 (26% dans le département). Le parc d'après-guerre (1949-1967) est nettement moins important : 9% contre 16% dans le département.

Le parc des années 80 à 2000 est moins présent puisqu'il représente 24% du parc contre 28% dans le département.

Cette relative ancienneté du parc de la CCHS interpelle sur la qualité du parc le plus ancien en termes de confort, de qualité énergétique, ou d'agencement. D'autant plus que les ménages disposent d'un large choix pour se loger.

- **Les ménages largement propriétaires**

*Le statut d'occupation des ménages en 2011*



Source : INSEE 2011

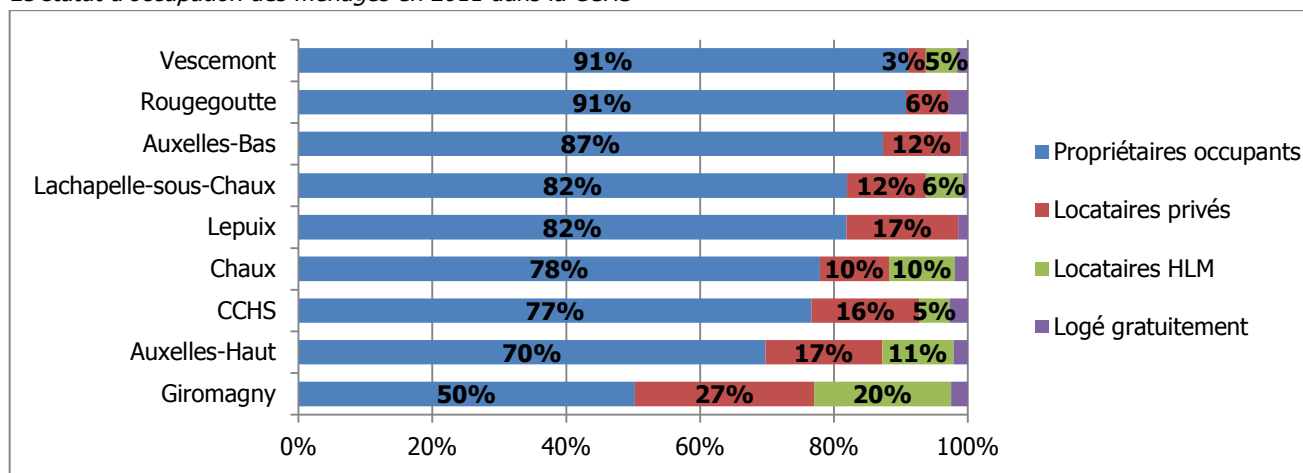
En 2011, sur 3 675 résidences principales que compte la CCHS :

- 2 565 sont propriétaires occupants (soit 70% des résidences principales),
- 1 033 sont locataires (28%) dont 393 locataires du parc HLM et 640 locataires privés,
- 77 logés gratuitement (2%).

7 ménages sur 10 sont propriétaires de leur logement (70%). C'est nettement plus que la moyenne départementale (53%). On relève des taux supérieurs dans les intercommunalités voisines : de 76 à 78% pour les CC de Vallée de la Doller et du Soultzsch, du Pays sous-Vosgien, et Rahin et Chérimont.

Dans la CCHS, comme pour la typologie de logements, il y a une distinction forte entre Giromagny et les autres communes. Il y a une parité à Giromagny entre propriétaires et locataires tandis que dans les autres communes, les locataires sont peu nombreux.

Le statut d'occupation des ménages en 2011 dans la CCHS



Source : INSEE 2011

Le parc social correspond à la réponse apportée aux besoins en logements des années 60/70 accompagnant la croissance démographique et économique de Giromagny à cette période.

Les locataires HLM représentent 11% des ménages de la CCHS et 20% à Giromagny. Ils sont nettement plus nombreux que dans des pôles de taille comparable à Giromagny (de 7 à 12% des ménages). On retrouve des taux équivalents dans les communes de 1<sup>ère</sup> couronne de la CAB ou les pôles du Sud Territoire.

La part de locataires HLM en 2011

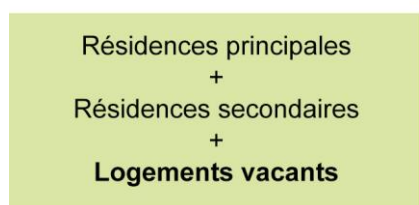
	Locataires HLM	Part de locataires HLM
Delle	814	31%
Bavilliers	441	23%
Beaucourt	444	21%
<b>Giromagny</b>	<b>298</b>	<b>20%</b>
Valdoie	474	20%
<b>Territoire de Belfort</b>	<b>12 498</b>	<b>20%</b>
Rupt-sur-Moselle	186	12%
Masevaux	166	11%
Le Thillot	179	11%
<b>CCHS</b>	<b>393</b>	<b>11%</b>
Champagney	108	7%
Ronchamp	80	7%

Source : INSEE 2011



## 2.2 La vacance du parc de logements en progression et touchant principalement Giromagny

### Le parc de logements



$$\text{Taux de vacance} = \frac{\text{Logements vacants}}{\text{Parc de logements}}$$

En 2013, on dénombre 358 logements vacants dans la CCHS et cela représente un taux de vacance de 8,2%. Il est de 9,2% sur l'ensemble du département.

Depuis 1999, le nombre de logements vacants est passé de 260 logements en 1999 à 358 en 2013, faisant croître le taux de 1,5 points (de 6,7 à 8,2%).

Dans l'intercommunalité, c'est surtout la ville de Giromagny qui est touchée par une vacance élevée. En 2013, il y a 185 logements vacants, ce qui représente 10,7% du parc de logements. Il a progressé de 2,6 points depuis 1999 (8,1% en 1999).

La vacance élevée et sa hausse sont des phénomènes que l'on retrouve dans de nombreux territoires mais davantage dans les pôles comme Belfort, Delle, Beaucourt ou Grandvillars.

#### Comparatif sur la vacance du parc de logements en 2013

	Logements vacants	Taux de vacance
Beaucourt	353	13,8%
Delle	289	9,6%
Grandvillars	148	10,3%
Belfort	3 549	12,9%
<b>Giromagny</b>	<b>185</b>	<b>10,7%</b>

Source : Filocom 2013

Si Giromagny concentre 52% des logements vacants de la CCHS, les autres communes sont également concernées par la progression de la vacance, qui touche plus particulièrement le parc le plus ancien.

La vacance est élevée à Lepuix (8,4%) et Rougegoutte (8,8%), mais la dynamique est différente. Depuis 1999, le nombre de logements vacants est identique à Lepuix alors qu'il a progressé à Rougegoutte : +12 logements vacants.

La vacance reste faible dans les autres communes de la CCHS : 4,6% en 2013.

#### Le parc de logements vacants en 2013 et son évolution depuis 1999

	2013		1999		Evolution 1999-2013	
	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance	Logements vacants	Taux de vacance
Auxelles-Bas	18	7,3%	13	5,9%	+5	+1,4
Giromagny	185	10,7%	128	8,1%	+57	+2,6
Lepuix	54	8,4%	54	9,1%	0	-0,7
Rougegoutte	42	8,8%	30	7,1%	+12	+1,7
autres communes	59	4,6%	35	3,2%	+24	1,4
<b>CCHS</b>	<b>358</b>	<b>8,2%</b>	<b>260</b>	<b>6,7%</b>	<b>+98</b>	<b>1,5</b>
Territoire de Belfort	6 706	9,4%	4 729	7,6%	+1 977	1,8

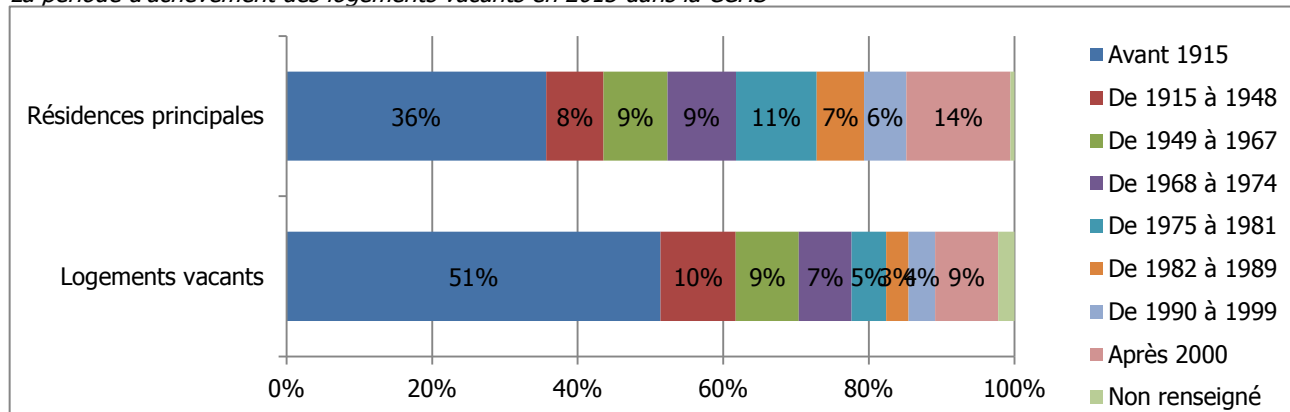
Source : Filocom 2013

La moitié des logements vacants sont inoccupés depuis plus de 2 ans. Au total, ce sont 172 logements dont 95 localisés à Giromagny qui semblent être sortis du marché de l'habitat. Cette vacance de longue durée pose des difficultés en raison des situations diverses et vis à vis desquelles il faut une intervention ciblée et volontaire : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille ...), stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...)...

Ce parc vacant est pour l'essentiel privé. Le parc social quant à lui a fait l'objet d'un suivi plus actif de la part des bailleurs sociaux.

Malgré un parc dominé par le logement individuel (68%), les logements vacants sont plutôt collectifs : 60 % d'entre eux sont des appartements. La vacance atteint donc 15% pour les appartements alors qu'elle est de 5% dans le parc de logements individuels.

La période d'achèvement des logements vacants en 2013 dans la CCHS

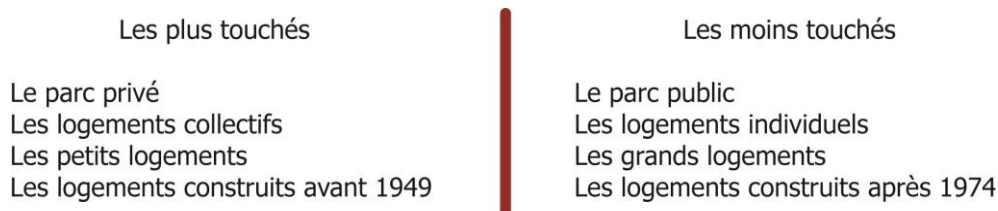


Source : Filocom 2013

La vacance touche plus particulièrement le parc le plus ancien. 51% d'entre eux datent d'avant 1915, soit un taux de vacance de 11%. Ce parc vacant d'avant 1915 (184 logements) est concentré à Giromagny (97), Lepuix (25) et Rougegoutte (21).

Les logements construits entre 1915 et 1948 sont également plus touchés par la vacance (10% de vacance) tandis que vacance est faible pour les logements construits après 1974 (5% de vacance).

#### Synthèse des caractéristiques du parc de logements vacants



- **Des difficultés économiques pour mener une rénovation**

Le parc privé ancien vacant, est principalement localisé dans les centre-bourgs de Giromagny, Lepuix et Rougegoutte.

Le parc privé, entrant dans la catégorie du parc potentiellement indigne (PPPI) est évalué en 2011 à 144 logements dans la CCHS dont 62 à Giromagny. Il s'agit de logements privés occupés par des ménages aux revenus modestes dont le classement cadastral correspond à des situations d'habitat vétuste ou dégradé.

80% de ces logements ont été construits avant 1949 (89% à Giromagny) et la moitié est issue de construction individuelle. 15 logements sont en copropriété dont 14 localisés à Giromagny.

En termes d'occupation, 58% des logements sont occupés par leurs propriétaires, mais la part de PPPI est plus élevée dans le parc privé locatif (8% en PPPI contre 4% dans le parc total).

Dans ce parc en difficulté, la moitié est occupée par des personnes âgées (49% ont plus de 60 ans), ce qui entraîne des difficultés à assumer les travaux d'amélioration, d'adaptation et de confort.

Une partie des logements du parc privé présente donc un caractère totalement inadapté aux conditions de vie actuelles (aspect, commodités, performances énergétiques,...).

Face à l'ampleur de la rénovation du parc privé, certains bâtiments auraient besoin d'être ciblés selon leur localisation et surtout leur potentiel afin d'être réhabilités. Les coûts de rénovation élevés freinent les

investisseurs. À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015, Lepuix et Giromagny font partie des 8 communes du Territoire de Belfort concernées par le PTZ rural pour l'achat de logements anciens à réhabiliter. Cela est destiné à favoriser la revitalisation des centres bourgs. Pour obtenir ce PTZ rural, les acquisitions devront être accompagnées de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à 25% du coût de l'opération.

Dans le cadre de L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la revitalisation des centres-bourgs, une OPAH sur le périmètre de la CCHS devrait être mise en place à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour une durée de 6 ans. Cet outil à destination du parc privé permettrait à la fois de requalifier les cœurs de bourg, et de réhabiliter l'habitat indigne ou dégradé tout en palliant à l'inadéquation entre l'offre actuelle de logements et les besoins existants ou à venir. D'autant plus que les locataires sont de plus en plus exigeants en termes de confort et disposent aujourd'hui d'un large choix pour se loger.

Le soutien aux rénovations de façades est aussi primordial afin d'améliorer l'image du cœur de ville de Giromagny. Un plan de rénovation des façades sur l'ensemble du périmètre d'un monument historique classé (fontaine Louis XV) est engagé. Les surfaces concernées sont de l'ordre de 10 000 m<sup>2</sup> ce qui représente un coût d'opération de 1 M€ (environ 200 000 € par an sur 5 ans).

### **L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la revitalisation des centres-bourgs**

L'État a lancé fin juin 2014 un AMI dans le but d'accompagner la revitalisation des centres-bourgs dans le cadre d'un dispositif expérimental. Ce dernier est piloté par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET), en lien avec l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et différents services des ministères.

300 villes de moins de 10 000 habitants marquées par le déclin démographique et la périurbanisation ont été identifiées et ciblées par les services déconcentrés de l'État. L'AMI pour la revitalisation des centres-bourgs a désigné fin novembre 2014, 54 projets émanant de communes et d'intercommunalités qui vont bénéficier de 40 millions d'euros d'aides de l'État par an via le Fonds National d'Aménagement Du Territoire (FNADT), les aides à la pierre et l'ANAH, en complément d'autres financements. Giromagny et la CCHS ont été retenus.

L'appel à manifestation d'intérêt pour la revitalisation des centres-bourgs vise à renforcer le rôle des petites villes dans leur fonction de centralité sur un bassin de vie.

Les objectifs des projets retenus dans le cadre de l'AMI cherchent, sur 6 années, à :

- limiter l'étalement urbain,
- redynamiser l'offre de commerces,
- créer des équipements et des services adaptés aux besoins des habitants,
- relancer les activités, ou encore
- rénover ou réaliser des logements.

À Giromagny, les actions envisagées pour l'habitat sont nombreuses et dont certaines seront destinées au parc existant avec une vaste opération de requalification de logements, principalement dans le centre-ville, en parallèle avec l'opération de ravalement de façades mentionnée précédemment. L'objectif est de créer un mouvement d'entraînement en visant la rénovation de 5% des logements concernés par an sur 5 ans (soit environ 35 logements par an), ce qui représente un coût d'environ 1 000 k€ /an.

En parallèle à cette vaste opération, des actions plus singulières seront conduites :

- La transformation de l'école L'homme en logements (4 à 6)
- La transformation de l'ancien presbytère en logements (8)

Ces 2 bâtiments présentent un caractère emblématique et constituent un patrimoine architectural remarquable.

Il y a aussi 2 opérations de lotissement permettant de résorber des friches industrielles en centre-ville.

### 2.3 Le parc social de la CCHS porté par Giromagny

Le parc social dans la CCHS compte 425 logements loués ou proposés à la location (au 1<sup>er</sup> janvier 2015), soit 10% du parc de logements. 317 des 425 logements sociaux recensés dans la CCHS sont localisés à Giromagny. Territoire Habitat est le principal bailleur social avec 377 logements tandis que Néolia en compte 48 dans l'intercommunalité.

Dans le parc de Territoire Habitat, seulement 11 logements sont vacants (au 31 mars 2015), soit une vacance très faible de 3%.

*Le parc social au 1<sup>er</sup> janvier 2015*

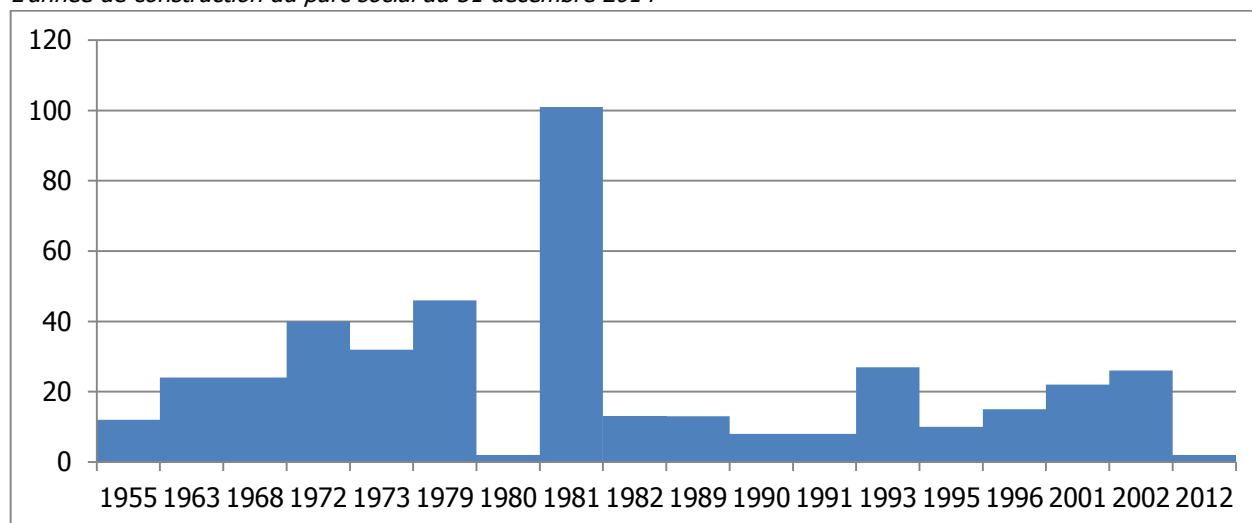
	Néolia	TH90	Total	Part de parc social
Auxelles-Bas		10	10	4%
Chaux	26		26	6%
Giromagny	22	295	317	18%
Lachapelle-sous-Chaux		2	2	1%
Lepuix		27	27	4%
Rougegoutte		43	43	9%
<b>CCHS</b>	<b>48</b>	<b>377</b>	<b>425</b>	<b>10%</b>

*Sources : RPLS 2014 - parc au 1<sup>er</sup> janvier 2015*

78% des logements sociaux sont collectifs (90% dans le département).

Les logements sont plutôt de taille moyenne : 68% sont des T3 ou T4. On retrouve la même répartition dans le Territoire de Belfort.

*L'année de construction du parc social au 31 décembre 2014*



*Sources : RPLS 2014, Territoire habitat 2015, Néolia 2015 - parc au 1<sup>er</sup> janvier 2015*

Le parc social est plutôt récent : 69% des logements ont été construits après 1974 (43% dans le département). 50 logements sociaux ont été réalisés dans les années 2000, soit 12% du parc social (11% dans le département).

*Les périodes de construction du parc social*

	Avant 1949	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1999	Années 2000
<b>CCHS</b>	<b>0%</b>	<b>8%</b>	<b>23%</b>	<b>35%</b>	<b>22%</b>	<b>12%</b>
Territoire de Belfort	6%	31%	20%	12%	20%	11%

*Sources : RPLS 2014, Territoire habitat 2014*

## **Le patrimoine social de la CCHS**

Les premiers logements sociaux datent des années 20. L'Office HBM (ex Territoire habitat) a fait construire des pavillons, rue Philippe Berger à Giromagny. Territoire habitat a vendu le dernier pavillon en 2014.

Dans les années 50, l'Office (ex-Territoire habitat) livre à Giromagny 12 logements, rue des Casernes puis dans les années 60, 24 logements, rue Hauterive.

En 1972, 40 logements collectifs sont créés par l'Office, rue des Prés Heyd à Giromagny. L'année suivante, l'Office livre 18 logements, rue de la gare à Giromagny.

La même année, les premiers logements sociaux sont construits à Lepuix, rue de l'Eglise (14 logements). Dans la même rue, 13 autres logements seront réalisés en 1982. Au total, la commune dispose de 27 logements sociaux.

De 1979 à 1981, le quartier des Vosges à Giromagny est bâti par l'Office : 149 logements dont 41 pavillons.

En 1989, 8 appartements et 13 pavillons sont réalisés par l'Office, rue de la Fraternité à Rougegoutte. En 2001, 10 appartements et 12 pavillons sont livrés, rue des Peupliers. Au total, Rougegoutte compte 43 logements sociaux.

Dans les années 90, 13 logements collectifs sont construits par l'Office, rue des Casernes à Giromagny. La SAFC (ex Néolia) livre en 1993, ses premiers logements dans la Haute-Savoireuse à Giromagny : 22 appartements, rue du Rosemont, et rue du Colonel Weber.

Durant la même période, l'Office crée à Auxelles-Bas (rue de la Goutte d'Avin), 10 appartements et à Giromagny (31 rue des Prés Heyd), 15 appartements.

## **L'offre nouvelle répartie au-delà de Giromagny**

Dans les années 2000, outre les 22 logements créés à Rougegoutte en 2001, 26 pavillons sont réalisés en 2002 par Néolia à Chaux, rue des Vergers.

En 2005 et 2007, 24 logements, rue Bidaine à Giromagny, construits en 1968, rejoignent le patrimoine de Territoire habitat.

Les derniers logements sociaux ont été livrés par Territoire habitat en 2012 à Lachapelle-sous-Chaux (2 appartements).

En 2015, l'opération « Le Clos des Sapins » de 8 logements sera livré à Chaux par Territoire habitat.

## **La rénovation de ce parc récente ou en cours**

En 2008, 14 logements, rue de l'Eglise à Lepuix ont été réhabilités.

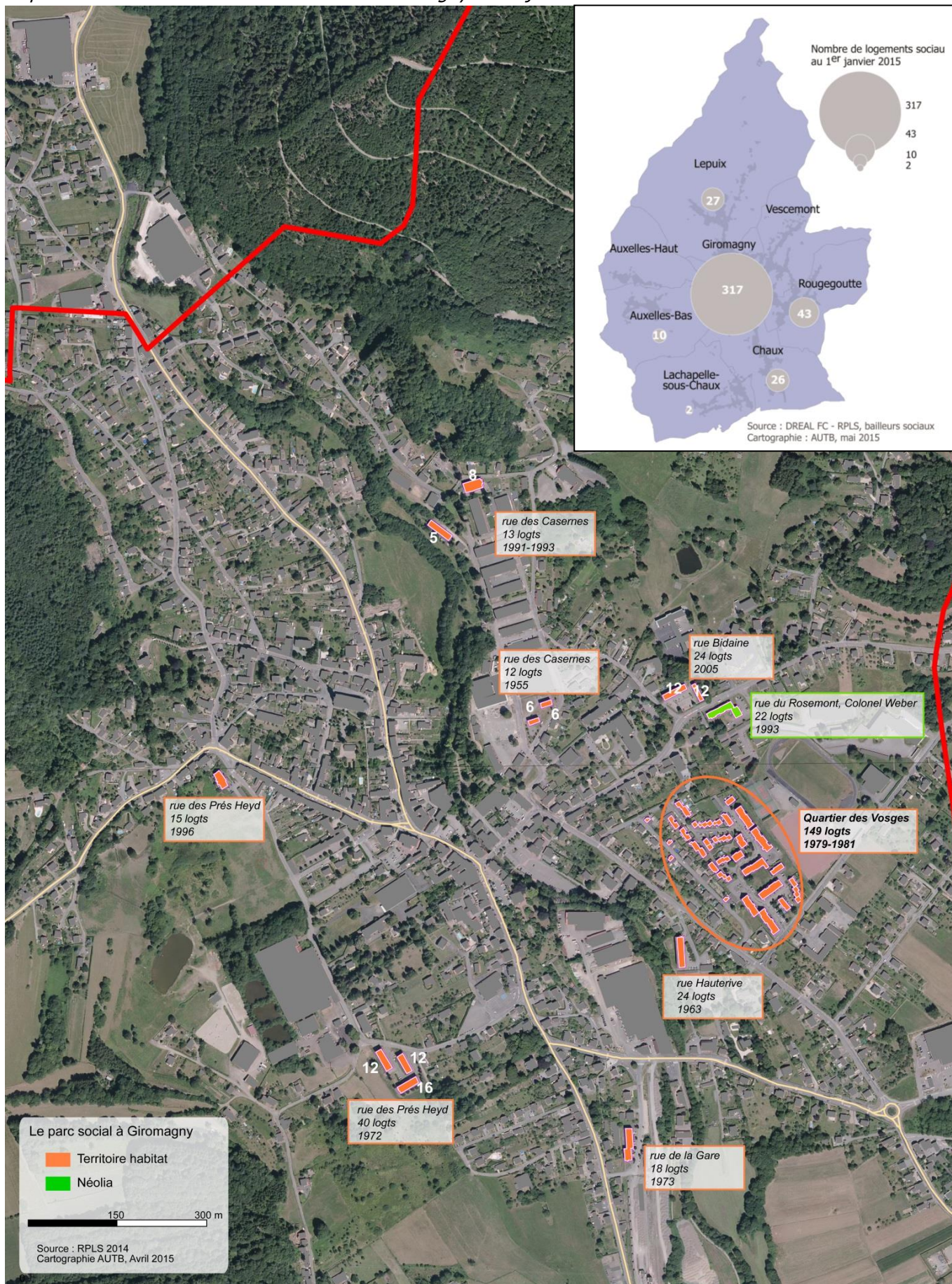
Depuis 2011, 108 logements ont été ou seront réhabilités dans le quartier des Vosges à Giromagny. La dernière tranche s'achèvera en 2015.

*Logements réhabilités, 20/22/23 rue des Vosges (4<sup>ème</sup> tranche) à Giromagny*





Le parc locatif social de la CCHS et zoom sur Giromagny au 1<sup>er</sup> janvier 2015





## 2.4 L'offre en logement spécifique marquée par deux structures importantes

On appelle habitat ou logement spécifique toutes formes de logements, au-delà de l'offre en logement social, répondant aux attentes d'un public économiquement ou physiquement plus fragile. Pour répondre à cette demande, une offre a été développée, composée principalement de foyers et structures d'hébergement.

### • **Le logement des populations défavorisées, le PDALPD au niveau départemental**

À travers le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) pour la période 2012-2016, des actions sont élaborées pour le logement des populations défavorisées.

Ce plan intervient sur deux axes majeurs :

- faciliter l'accès et le maintien dans un logement de qualité ;
- développer l'offre en logements adaptés.

Dans le Territoire de Belfort, les dépenses du Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) et les ménages en situation d'expulsion locative ont augmenté.

Aujourd'hui, on recense 142 places d'hébergement d'urgence et d'insertion dans le département et 414 logements accompagnés (principalement en foyer). La majeure partie de cette offre est située à Belfort.

Il ressort du PDALPD que malgré des disponibilités créées, subsiste un besoin croissant d'une offre de petits logements à loyer très modéré, pour des personnes seules, ainsi que des logements adaptés à la perte d'autonomie, aux situations de handicap et aux problèmes de vieillissement. La lutte contre l'habitat indigne et la lutte contre la précarité énergétique ont encore été soulignées dans ce plan.

Cette connaissance des besoins reste encore partielle et mérite d'être approfondie. La mise en place de relais d'informations entre les différentes institutions sociales, ou économiques, permettrait de combler ces manques et de répondre peut-être plus efficacement à cette demande diffuse.

### • **Les Éparses à Chaux, l'accueil des personnes handicapées**

Dans la CCHS, il y a l'établissement public "Les Éparses" à Chaux qui accueille des personnes adultes handicapées en situation de dépendance ou de difficulté d'insertion originaires en priorité du département. Il propose un accueil modulable : hébergement à temps complet ou temporaire, accueil de jour, accueil familial, suivi à domicile. Dans l'établissement, il y a plusieurs structures qui hébergent les personnes handicapées :

- La Maison d'Accueil Spécialisé : 85 places dont 9 en accueil jour
- Le Foyer d'Accueil Médicalisé : 14 places dont 2 hébergements temporaires
- Le Foyer de Vie : 30 places dont 6 chambres temporaires
- Le Foyer à Occupation Modérée : 8 places
- Le Foyer d'Hébergement (18 places), 1 maison 29 faubourg de Belfort à Giromagny et 2 autres aux Éparses.

Les Éparses comptent deux projets de développement avec la construction d'un nouveau foyer de vie de 22 places et le rapprochement avec les maisons de retraite afin de faciliter le suivi des personnes en situation de handicap, après 60 ans.

### • **Le logement pour les séniors : la Résidence Saint Joseph**

Dans la CCHS, il y a un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes), la "Résidence Saint-Joseph" à Giromagny.

Avec une capacité de 162 lits (hébergement en chambres simples ou en chambres doubles), l'Ehpad est un maillon important pour l'accueil des personnes âgées sur le Nord-Territoire-Pied des Vosges.

Pour son fonctionnement, l'Ehpad est organisé en 5 services d'une taille de 20 à 40 lits, dont une unité spécifique dédiée à l'accueil des personnes atteintes de troubles d'Alzheimer.

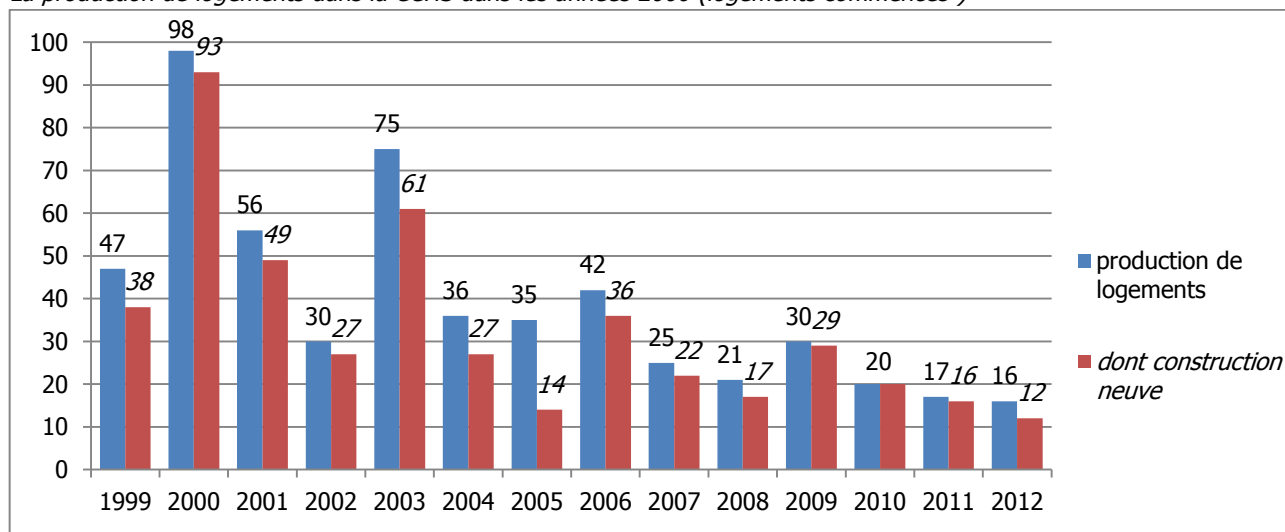
### • **Pas d'aire d'accueil pour les gens du voyage sur la CCHS**

À l'échelle du département, il y a des actions en faveur de l'accueil des gens du voyage (schéma départemental). Le département compte 6 aires d'accueil (3 dans la CAB et 3 dans le Sud territoire) pour un total de 90 places et une aire de grand passage à Fontaine (200 places).

## 2.5 Une offre nouvelle en logements soutenue par la construction neuve dans le diffus

Les logements produits résultent des constructions neuves et de la création de logements dans le bâti existant.

*La production de logements dans la CCHS dans les années 2000 (logements commencés<sup>1</sup>)*



Source : DREAL Franche-Comté 2014

Entre 1999 et 2012, 548 logements ont été produits dans la CCHS dont 461 en construction neuve, soit un rythme annuel de 39 logements (33 constructions neuves par an). Cependant, il y a un ralentissement de l'activité depuis 2007.

L'offre nouvelle représente 12% du parc de logements (14% dans le département), mais par communes, les écarts sont importants : la part de l'offre nouvelle dans le parc total varie de 5% à Auxelles-Haut à 20% à Vescemont.

Cette offre nouvelle est principalement diffuse puisque seulement 1/6 est réalisée à partir d'opérations de 5 logements/lots ou plus.

*Typologie de la production de logements dans la CCHS entre 1999 et 2012*

	individuels		collectifs		total	
Giromagny	97	52%	91	48%	188	100%
Autres communes	334	93%	26	7%	360	100%
<b>CCHS</b>	<b>431</b>	<b>79%</b>	<b>117</b>	<b>21%</b>	<b>548</b>	<b>100%</b>

Source : DREAL Franche-Comté 2014

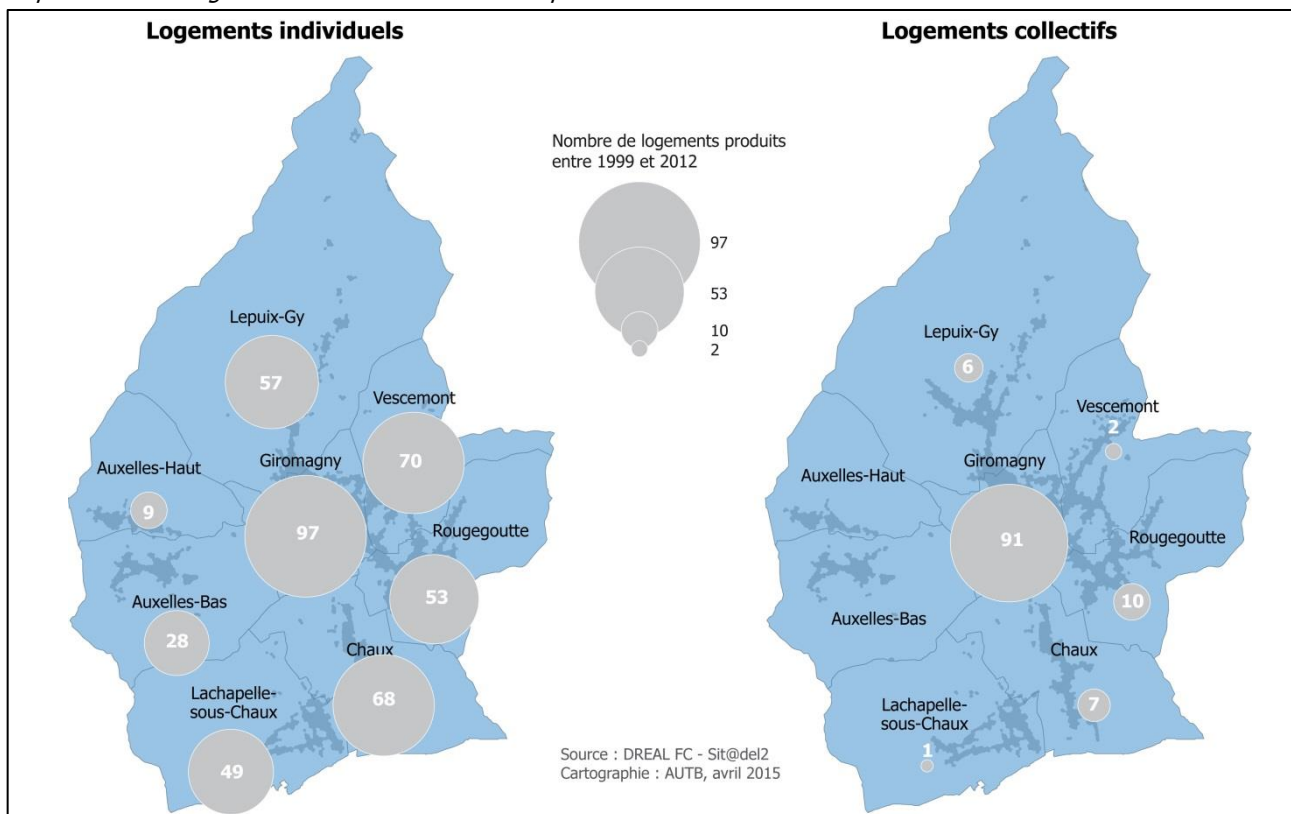
Sur l'ensemble du territoire de la CCHS, seulement un logement sur cinq produit est collectif. Ces nouveaux logements collectifs sont concentrés à Giromagny (91 des 117 logements collectifs produits dans la CCHS). Dans le bourg-centre, il y a une parité entre collectif et individuel.

À l'inverse, la production de logements individuels est répartie sur l'ensemble du territoire. Giromagny accueille seulement 22% des nouveaux logements individuels. La production de logements individuels est forte dans les communes qui ont forte attractivité résidentielle : Vescemont, Chau, Rougegoutte et Lachapelle-sous-Chaux.

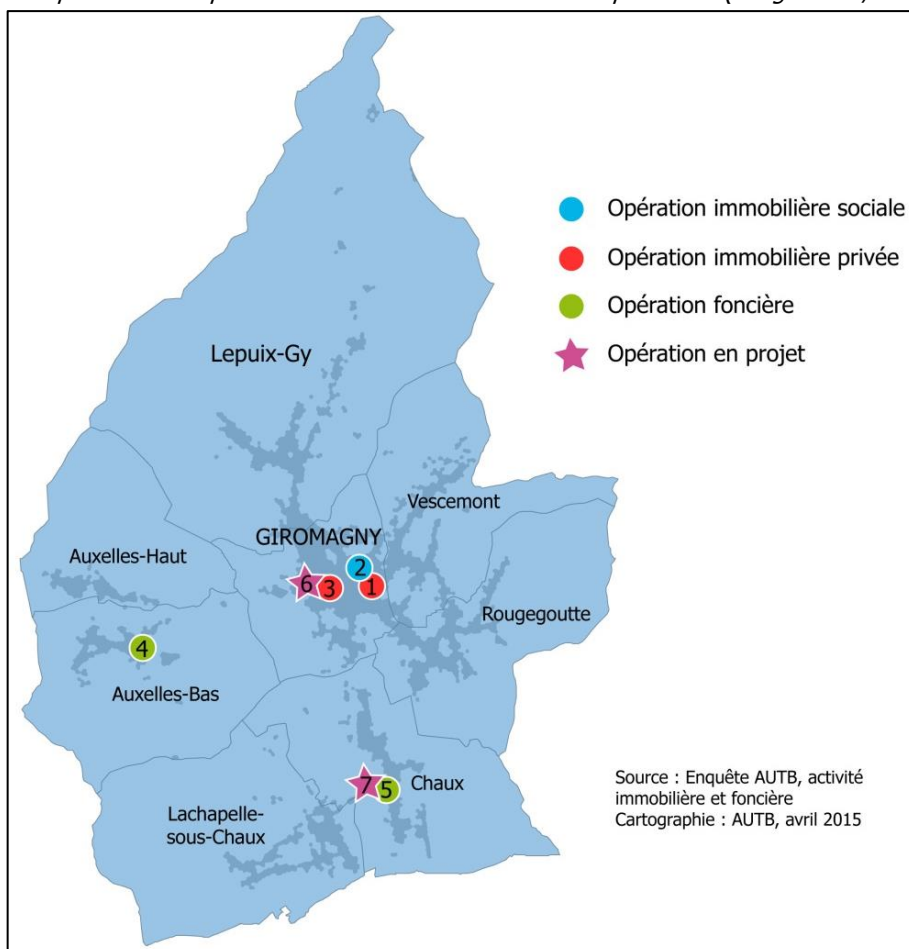
Face à la crise, l'individuel périurbain qui reste plus facile à produire comme à vendre résiste davantage à l'habitat collectif qui souffre.

<sup>1</sup> **Logements commencés** : Une construction est considérée commencée dès réception de la déclaration d'ouverture de chantier. Cette source est préférée pour décrire l'activité réelle de la construction.

La production de logements individuels et collectifs par communes dans la CCHS dans les années 2000



La répartition des opérations immobilières et foncières depuis 2004 (5 logements/ lots ou plus)



En termes d'opérations immobilières et foncières (5 logements/ lots ou plus), 92 logements ou lots à bâtir ont été livrés depuis 2004.

Il y a une diversité dans l'offre nouvelle avec des parcelles à bâtir pour de la maison individuelle, des opérations de petite taille de logements sociaux et une offre nouvelle en logements privés.

*Les opérations immobilières et foncières depuis 2004 et les projets (5 logements /lots ou plus)*

N°carte	Commune	Année de livraison	Nom de l'opérateur	Adresse de l'opération	Nombre de logements
1	Giromagny	2005	ATIK RESIDENCES	4-6-8 rue du Colonel Weber	37
2	Giromagny	2007	TERRITOIRE HABITAT	27 rue Bidaine	24
3	Giromagny	2008	PISCHOFF Laurent	1 rue Thiers	14
4	Auxelles-Bas	2009	Commune	rue du Rhône	5
5	Chaux	2014	SCANZI / Marcelin Prevot	près rue Charrière	12
6	Giromagny	9999	SERCA	rue des prés Heyds	15
7	Chaux	2015	LE CARRE DE L'HABITAT	Le Clos des Sapins	8

Source : AUTB, activité immobilière et foncière

2 lotissements ont été réalisés, soit 17 parcelles à bâtir : un lotissement communal à Auxelles-Bas en 2009 (5 lots), et un autre de 12 lots, livré en 2014 à Chaux.

24 logements sociaux ont été créés en 2007 par Territoire habitat à Giromagny, rue Bidaine. Il s'agit de la création de logements dans le bâti existant.

En 2015, « Le Clos des Sapins » de 8 logements sera livré à Chaux par Territoire habitat. Il s'agit de Carrés de l'habitat, 2 immeubles de 4 duplex avec une entrée indépendante pour chacun (individuel groupé).

*La résidence ATIK à Giromagny (37 logements) et Le Clos des Sapins livré en 2015*



Il y a aussi une offre nouvelle immobilière privée composée de 2 opérations (51 logements) :

- La résidence de l'opérateur ATIK (1) à Giromagny, rue du Colonel Weber de 37 logements en 2005 ;
- Une autre opération à Giromagny, rue Thiers, de 14 logements en 2008.

Il y a plusieurs projets à Giromagny dans le bâti existant :

- La transformation de l'école L'homme en logements (4 à 6 logts),
- La transformation de l'ancien presbytère en logements (8)

Deux opérations de lotissement portées par des opérateurs privés permettant de résorber des friches industrielles seront aussi encouragées grâce L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la revitalisation des centres-bourgs :

- Les Vergers de la Savoureuse pour 28 logements,
- Prés Heyd du groupe CARPHI pour 69 logements.

Par le promoteur SERCA, il y a une autre opération en projet de 15 logements, rue Prés Heyd à Giromagny.

## 2.6 Le marché immobilier attentiste

- **Le marché du neuf : la crise de l'immobilier avec des prix élevés**

Depuis 2008 et la crise financière et immobilière, les promoteurs immobiliers sont prudents. Dans les nouvelles opérations, il y a une importance des constructions neuves et en termes de typologie, il y a un recentrage vers les T2 et T3 (plus de petits ménages). Hormis les Carrés de l'Habitat, il y a très peu de grands appartements proposés à la vente.

Dans le Nord Franche-Comté, le prix des appartements amorce une légère baisse depuis la fin 2012. En 2013 et 2014, le prix moyen au m<sup>2</sup> est d'environ 2 500 € (*source DREAL, Enquête sur la Commercialisation des Logements Neufs*). Pour rappel, la résidence du promoteur ATIK (standing élevé) livrée en 2005 à Giromagny a été commercialisée en moyenne à 1 700€/m<sup>2</sup>.

L'amplitude des prix est forte. La localisation géographique influence peu les prix de sortie, mais davantage la qualité du standing proposé.

*«Dans le neuf, les acquéreurs sont de plus en plus exigeants en termes de confort et de qualité : ascenseur, balcon, stationnement, garage,...»*

*«La multiplication des normes (environnementales, d'accessibilité,...) pèse sur les contraintes techniques d'une opération, et alourdit le prix final d'un logement»*

*Extraits issus du débat du 26 septembre 2014 lors de la présentation des études Chiffres-clés de l'habitat et Activité immobilière et foncière par l'AUTB*

- **Le marché de l'ancien : une offre plus accessible nécessitant des travaux coûteux**

Le marché de l'immobilier ancien (achat et vente de logements de plus de 5 ans) dans la CCHS s'est fortement ralenti en 2011.

Les prix de l'accession dans l'ancien ont également amorcé une baisse et sont globalement plus faibles que dans le reste département, excepté dans le Sud Territoire.

Dans la CCHS, sur les 3 dernières années (2011-2013), un appartement ancien coûte en moyenne 79 000€, soit environ 1 030€/m<sup>2</sup> (91 000€ dans le département) et une maison ancienne 151 000€ (171 000€ dans le département). Les prix varient très peu au sein de l'intercommunalité.

*Prix moyen du marché immobilier ancien entre 2011 et 2013*

	Appartement ancien	Maison ancienne
Giromagny	83 000€	147 500€
<b>CCHS</b>	<b>79 000€</b>	<b>151 000€</b>
Territoire de Belfort	91 000€	171 000€

*Source : PERVAL – Fichier des notaires 2014*

Le prix moyen de l'ancien reste nettement inférieur à celui du neuf (plus de 2000€ le m<sup>2</sup> pour un appartement). *«L'ancien semble plus accessible pour les primo-accédants, mais le budget initial peut rapidement gonfler avec les frais de notaires élevés (12 000€ pour une maison acquise à 150 000 €), une rénovation coûteuse, et des charges importantes.»*

*Extrait issu du débat du 26 septembre 2014 lors de la présentation des études Chiffres-clés de l'habitat et Activité immobilière et foncière par l'AUTB*

- **Le marché du terrain à bâtir dans la dynamique de la construction de la maison individuelle**

Le marché du terrain à bâtir profite de la dynamique de la maison individuelle : le prix du terrain à bâtir a fortement augmenté dans les années 2000. En 2013, le prix moyen (terrains viabilisés) atteint 79 € le m<sup>2</sup>



(87 € le m<sup>2</sup> dans la CAB). Le prix des parcelles des lotissements livrés en 2013 varie de 70 € à 115 € le m<sup>2</sup> selon le secteur géographique.

En revanche, le budget moyen d'achat d'un terrain a peu évolué (55 000 € en 2013, hors frais de notaires). Les ménages optent donc pour des parcelles de taille plus petite afin de pouvoir financer leur projet de construction de maison individuelle.

Globalement, les prix du foncier restent plus élevés dans la CAB par rapport au reste du département.

*Prix moyen des terrains à bâtir viabilisés dans le département*

	Prix moyen du m <sup>2</sup> en euros	Prix moyen en euros	Surface moyenne en m <sup>2</sup>
2005	55 €/m <sup>2</sup>	48 243 €	932 m <sup>2</sup>
2006	57 €/m <sup>2</sup>	53 132 €	935 m <sup>2</sup>
2007	65 €/m <sup>2</sup>	56 266 €	868 m <sup>2</sup>
2008	68 €/m <sup>2</sup>	66 749 €	977 m <sup>2</sup>
2009	59 €/m <sup>2</sup>	59 531 €	1 005 m <sup>2</sup>
2010	72 €/m <sup>2</sup>	63 966 €	891 m <sup>2</sup>
2011	73 €/m <sup>2</sup>	59 467 €	818 m <sup>2</sup>
2012	79 €/m <sup>2</sup>	51 697 €	658 m <sup>2</sup>
2013	79 €/m <sup>2</sup>	54 563 €	690 m <sup>2</sup>

Source : PERVAL – Fichier des notaires 2014

- **Le marché du locatif conforme à la moyenne départementale**

La valeur des loyers du parc privé est influencée par plusieurs critères : le marché, la situation géographique, l'ancienneté du logement, le confort... Dans le Territoire de Belfort, les loyers (hors charges) se sont stabilisés et sont en moyenne de 7,9 € le m<sup>2</sup>. Ils sont en moyenne de 8€/m<sup>2</sup> dans la CCHS.

*Loyers dans le parc locatif privé en 2014*

	Loyer moyen dans le parc privé
<b>CCHS</b>	<b>8 €/m<sup>2</sup></b>
CC Pays sous-Vosgien	6,8 €/m <sup>2</sup>
CC Sud Territoire	7,2 €/m <sup>2</sup>
CAB	8,4 €/m <sup>2</sup>
Territoire de Belfort	7,9 €/m <sup>2</sup>

Source : CLAMEUR 2014

Le loyer moyen dans le parc locatif social du Territoire de Belfort est de 4,9 € le m<sup>2</sup> (334 € hors charges). La valeur du loyer dans la CCHS est également de 4,8 € le m<sup>2</sup> (354 € hors charges) et varie de 4,4 € pour un T5 ou plus à 5,4 € le m<sup>2</sup> pour un T1 ou T2. D'autres caractéristiques influencent le loyer comme le type de logement (de 4,6 € le m<sup>2</sup> en collectif à 6,5 € le m<sup>2</sup> en individuel), la date de construction (de 4,3 € le m<sup>2</sup> pour un logement construit avant 1975 à 5 € le m<sup>2</sup> pour un logement construit après 1975).

Le loyer moyen dans le parc public demeure nettement inférieur au loyer moyen dans le parc privé : 4,8 € le m<sup>2</sup> contre 8€. La valeur moyenne n'évoque qu'une tendance, les parcs privés et sociaux étant des échantillons larges, avec forcément des zones qui se recoupent, notamment dans les logements de petite taille.

*Loyers dans le parc locatif public en 2014*

	Surface habitable	Montant du loyer/m <sup>2</sup>	Montant du loyer
T2 ou -	48 m <sup>2</sup>	256 €	5,4 €/m <sup>2</sup>
3	67 m <sup>2</sup>	333 €	5 €/m <sup>2</sup>
4	79 m <sup>2</sup>	377 €	4,8 €/m <sup>2</sup>
5 ou +	97 m <sup>2</sup>	425 €	4,4 €/m <sup>2</sup>
<b>ensemble</b>	<b>74 m<sup>2</sup></b>	<b>354 €</b>	<b>4,8 €/m<sup>2</sup></b>

Source : RPLS 1<sup>er</sup> janvier 2014

## CE QU'IL FAUT RETENIR

- Une croissance irrégulière de la population entre 1968 et 2012 et des disparités locales
- Depuis 2007, le sud de la CCHS plus attractif grâce à la périurbanisation de Belfort.
- Une population qui vieillit accompagnée d'une forte perte de jeunes actifs (30-44 ans)
- Des ménages plus nombreux, mais de taille plus petite
- Une population qui se fragilise et une forte disparité entre les communes
- Un parc de logements dominé par la maison individuelle, sauf à Giromagny
- Un parc de logements plus ancien
- Les ménages largement propriétaires
- La vacance du parc de logements en progression et touchant principalement Giromagny
- Le parc social de la CCHS porté par Giromagny
- L'offre en logement spécifique marquée par 2 structures importantes
- Une offre nouvelle en logements soutenue par la construction neuve dans le diffus
- Le marché immobilier attentiste avec des prix toujours élevés dans le neuf et une offre dans l'ancien plus accessible, mais nécessitant des travaux coûteux
- Le marché du terrain à bâtir dans la dynamique de la construction de la maison individuelle dans le diffus
- Le marché du locatif conforme à la moyenne départementale

## LES ENJEUX

### Les orientations relatives au développement résidentiel font écho à plusieurs chapitres :

- l'habitat et le stock foncier à long terme,
- les fonctions incitatrices : l'emploi, la qualité de vie, la proximité et la disponibilité de services, le fonctionnement urbain,
- la conservation du patrimoine architectural, l'urbanisation durable, et le respect de l'environnement.

### Plusieurs enjeux identifiés :

- Une offre de logements à adapter aux changements structurels et sociétaux qui touchent les ménages et produire des logements adaptés aux demandes des publics spécifiques : la prise en compte des besoins induits liés au vieillissement de la population, aux ménages en difficulté, aux personnes souffrant d'un handicap, et aux jeunes.
- Le développement de l'offre de logements afin de répondre aux besoins des ménages et favoriser les parcours résidentiels.
- « L'accueil de nouveaux habitants » grâce à des produits bien localisés, abordables et de qualité, notamment pour les primo-accédants.
- Une vigilance sur le parc de logements vacants qui augmente et ainsi conforter l'offre locative privée.
- La diversité du parc de logements en continuant d'améliorer et développer le parc locatif social.
- La maîtrise des projets (exemple des orientations d'aménagement et de programmation) et du foncier mobilisable, tant en extension ou que dans le tissu urbain (dents creuses, site à requalifier).

La position en interface des régions Alsace-Lorraine-Champagne-Ardenne, et Bourgogne-Franche-Comté et le cadre de vie au pied du massif Vosgien sont des atouts pour la Communauté de Communes de la Haute – Savoureuse, favorables au développement résidentiel.