

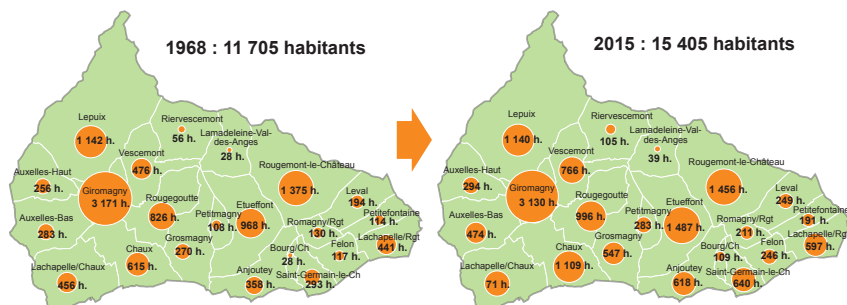
L'habitat

Le territoire est attractif et conserve un potentiel de développement résidentiel grâce à un cadre de vie recherché et la proximité de pôles régionaux.

La population évolue surtout dans sa composition avec notamment plus de personnes âgées, et de personnes seules. Ces dynamiques dictent les besoins résidentiels et la réponse passe par une mixité de l'offre nouvelle en logements, de par sa forme et son occupation.

Le territoire se distingue par l'importance de son parc ancien dont une partie n'est plus attractif et ne répond plus aux attentes des ménages. Des actions doivent permettre d'agir sur ce parc, aujourd'hui inadapté.

À travers le PLUi, la collectivité définit sa politique locale en matière d'habitat pour répondre aux enjeux du territoire et assurer sa complémentarité.



Une croissance démographique modérée

En 2015, la Communauté de Communes des Vosges du Sud (CCVS) compte 15 405 habitants. Giromagny, Etueffont et Rougemont-le-Château en sont les communes les plus importantes, avec respectivement 3 130, 1 487 et 1 456 habitants. Depuis 1968, la CCVS a gagné près de 4 000 habitants. La croissance démographique s'est ralentie depuis 2010 : +26 habitants par an (+96 par an entre 1999 et 2010).

Les communes les plus attractives sont celles qui ont attiré de nouveaux ménages, grâce à une offre nouvelle en logements. Il s'agit d'une attractivité de proximité à l'agglomération belfortaine et au Haut-Rhin.

Une population qui évolue surtout dans sa composition

La structure de la population de la CCVS se modifie par une augmentation des personnes âgées et un recul des classes d'âge plus jeunes. La CCVS compte un millier de séniors supplémentaires (60 ans ou plus) depuis 1999.

En raison de l'allongement de la vie, mais aussi de la hausse des divorces et du célibat, le nombre de ménages de petite taille progresse (+800 personnes seules et monoparents depuis 1999). Le nombre de personnes par ménage baisse donc constamment : de 3,08 en 1968 à 2,27 en 2015.

Ces évolutions socio-démographiques agissent sur les besoins en termes de logements. Les parcours résidentiels sont ainsi plus complexes et difficiles à appréhender. Les nouvelles opérations d'habitat doivent répondre à la demande liée au vieillissement de la population, mais aussi attirer une population nouvelle plus jeune.

Une population qui se fragilise

Le niveau de vie demeure dans la moyenne des intercommunalités voisines, mais les disparités entre communes de la CCVS sont fortes. Les ménages potentiellement plus fragiles (personnes seules et monoparents) sont plus nombreux dans les pôles.

La distribution des revenus met en évidence l'importance des classes moyennes : plus de deux-tiers des ménages ont des revenus inférieurs à trois SMIC. Il est donc nécessaire de proposer des logements financièrement accessibles.

La population se paupérise avec un accroissement de personnes rencontrant des difficultés sociales (plus de bénéficiaires du RSA, allocataires CAF, demandeurs d'emploi...). Elle éprouve un besoin de proximité, de services, et cela passe par le logement décent, l'éducation, la santé, le commerce et les transports.

À gauche : L'évolution de la population de la CCVS entre 1968 et 2015 (source : INSEE 2015, cartographie : AUTB) | Centre ancien de Rougemont-le-Château (photo AUTB).



Un parc de logements dominé par la maison individuelle en propriété

En 2015, la CCVS compte 7 479 logements dont 76 % de maisons individuelles. Les appartements sont concentrés sur les pôles (près de la moitié à Giromagny).

Plus de 7 ménages sur 10 sont propriétaires de leur résidence principale (73 %). C'est nettement plus que la moyenne départementale (55 %). Giromagny, Lachapelle-sous-Rougemont et Rougemont-le-Château comptent moins de propriétaires occupants grâce à un parc de logements plus diversifié par sa forme. Les locataires HLM représentent seulement 9 % des ménages et atteignent ou dépassent 10 % dans seulement 4 des 22 communes de la CCVS : Giromagny (21 %), Etueffont (13 %), Grosmagny (11 %) et Rougegoutte (10 %).

Un parc social peu diffus

La CCVS compte 640 logements sociaux dans le parc public (9 % du parc). Territoire Habitat est le principal bailleur social avec 543 logements tandis que Néolia en compte 97 dans l'intercommunalité (dont 48 à Rougemont-le-Château). 317 des 640 logements sociaux recensés dans la CCVS sont localisés à Giromagny. Le parc social est récent puisque 80 % des logements ont été construit après 1974 (46 % à l'échelle du département).

Une offre en logement spécifique

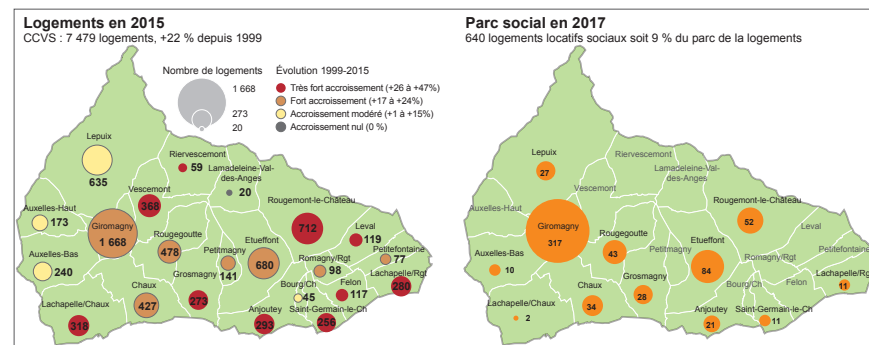
Dans la CCVS, il y a l'établissement public 'Les Éparses' à Chaux qui accueille des personnes adultes handicapées en situation de dépendance ou de difficulté d'insertion.

Il y a aussi deux EHPAD (Établissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) : La 'Résidence Saint-Joseph' à Giromagny, et la 'Résidence Les Vergers' à Rougemont-le-Château.

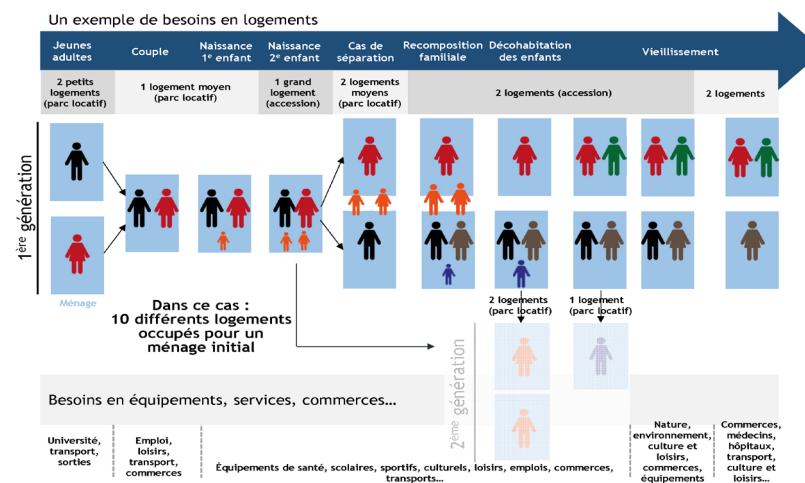
La problématique de l'habitat pour les séniors

Dans le nord du département, il n'y a pas d'offre intermédiaire entre le domicile classique (maison non adaptée) et l'hébergement en EHPAD.

Dans le département, plusieurs opérations ont vu le jour et d'autres sont en projet. Face à l'enjeu du vieillissement de la population, une offre nouvelle à destination des séniors semble importante.



Le parc de logements et le parc social de la CCVS (sources : INSEE 2015 et DREAL BFC - RPLS 2017, cartographie : AUTB).



Le parcours résidentiel : exemple de décohabitation.



Les Résidences Saint-Joseph à Giromagny et Les Vergers à Rougemont-le-Château (photos AUTB).

Un parc de logements ancien important

Le parc ancien est important dans la CCVS : 37 % des logements construits avant 1915 (27 % dans le département). Au total, 60 % des logements sont antérieurs à la 1^{ère} réglementation thermique (1974). La problématique du parc ancien est donc forte et interpelle sur la qualité du parc le plus ancien en termes de confort, de performance énergétique, ou de commodités.

Ce parc ancien est surreprésenté dans le secteur ouest de l'intercommunalité (Auxelles-Haut, Auxelles-Bas, Lepuix, Giromagny) et à Rougemont-le-Château (59 % des logements construits avant 1915).

Des logements vacants, dégradés, et difficiles à remettre sur le marché, notamment à Giromagny et Rougemont-le-Château

Plus de 500 logements vacants sont recensés dans la CCVS et cela représente un taux de vacance de près de 8 % (9 % sur l'ensemble du département).

Ce parc vacant est pour l'essentiel privé et touche surtout le parc le plus ancien. Dans les années 2000, le nombre de logements vacants a fortement augmenté : de 247 à 558 logements en 2015, faisant croître le taux de 3,5 points.

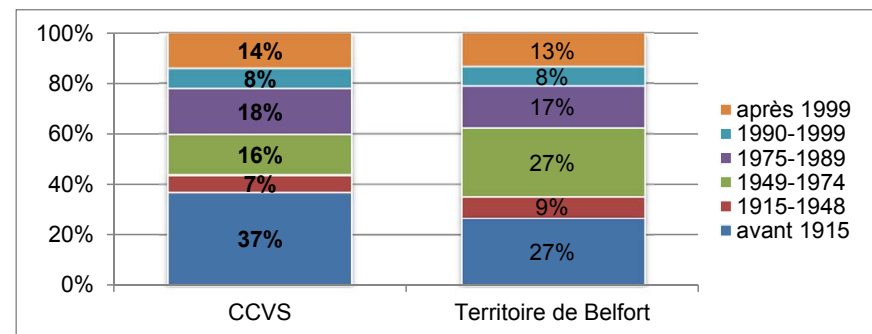
Les communes de Giromagny, Rougemont-le-Château et Lepuix sont les plus touchées (10 % ou plus de vacance). Une caractéristique que l'on retrouve dans les pôles ou centres-bourgs de la région.

De nombreux logements semblent être sortis du marché de l'habitat ou sont en passe de l'être. Ils présentent un caractère totalement inadapté aux conditions de vie actuelles (commodités, performances énergétiques...) et n'offrent plus le confort recherché par les ménages.

Des difficultés économiques pour mener une rénovation

Les coûts de rénovation (normes d'accessibilité, normes énergétiques...) freinent les investissements. Face à l'ampleur de la rénovation du parc privé, certains bâtiments pourraient d'être ciblés selon leur localisation et surtout leur potentiel. Des outils ciblés peuvent être utilisés : taxe, droit de préemption, recours à l'EPF (Établissement public foncier), soutien aux ravalements de façades...

Dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la revitalisation des centres-bourgs, une OPAH sur le périmètre de l'ancienne CCHS a été engagée en 2016 pour une durée de 6 ans. La démarche pourrait être élargie au périmètre de l'ex CCPSV.



L'ancienneté du parc de logements en 2016 (Source : Majic 2016, cadastre au 01/01/2016).

les plus touchés

- Le parc privé
- Les logements collectifs
- Les petits logements
- Les logements construits avant 1949

les moins touchés

- Le parc public
- Les logements individuels
- Les grands logements
- Les logements construits après 1974

Synthèse des caractéristiques du parc de logements vacants.



Habitat ouvrier à Anjoutey, ancienne ferme à Saint-Germain-le-Châtelet, maison de ville à Lachapelle-sous-Rougemont, maison de maître à Giromagny (photos AUTB).

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

Environ 1 000 logements ont été réalisés dans la CCVS dans les années 2000. Le rythme de construction est au ralenti depuis 2011 : de 83 (2001-2010) à 30 logements par an (2011-2016). Il s'agit d'une tendance générale liée à la crise financière et à l'incertitude économique.

Cette offre nouvelle est principalement diffusée puisque seulement 2 logements sur 10 ont été créés à partir d'opérations de 5 logements/lots ou plus.

En termes de typologie, seulement un logement réalisé sur cinq est collectif. Ils sont concentrés à Giromagny, Rougemont-le-Château et Etueffont. À l'inverse, les logements neufs individuels sont répartis sur l'ensemble de la CCVS.

L'activité immobilière et foncière : un net ralentissement

En termes d'opérations immobilières et foncières (5 logements/ lots ou plus), plus de 200 logements ou lots à bâtir ont été livrés depuis 2004.

Ces opérations sont diversifiées 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 avec notamment 3 opérations de plus grande ampleur : la Résidence d'ATiK à Giromagny (37 logements), la 'Résidence La Forge' à Etueffont (18 logements) et 'La Grande Ourse' à Rougemont-le-Château (19 logements).

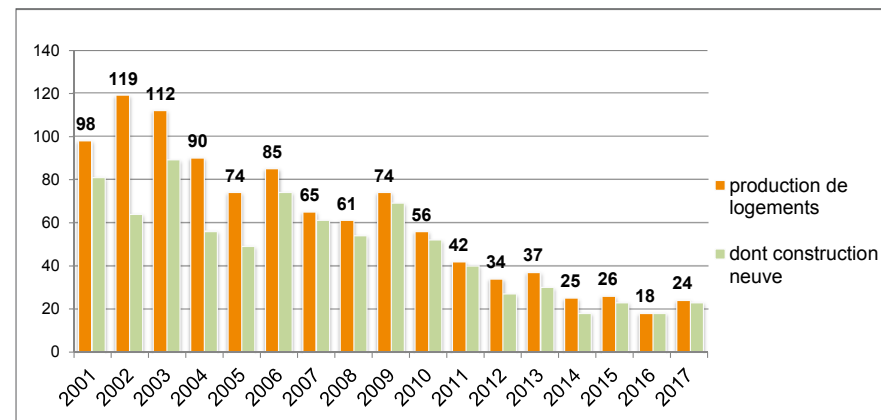
Depuis 2012, aucune opération n'a été réalisée, mais plusieurs opérations sont actuellement engagées ou en projet (des opérations immobilières dans les pôles et des lotissements).

Un marché de l'habitat qui reste dynamique

Le marché reste globalement dynamique. La demande est forte et les biens immobiliers se vendent rapidement. Cependant, on observe un décalage dans les parcours résidentiels : on accède aujourd'hui à la propriété majoritairement à 35-40 ans.

En matière d'offre nouvelle, il faut « de tout », donc une mixité dans les projets, sur la forme (individuel pur, individuel groupé ou intermédiaire, collectif) mais aussi dans l'occupation avec des produits pour primo-accédants et pour locataires (jeunes, personnes âgées...).

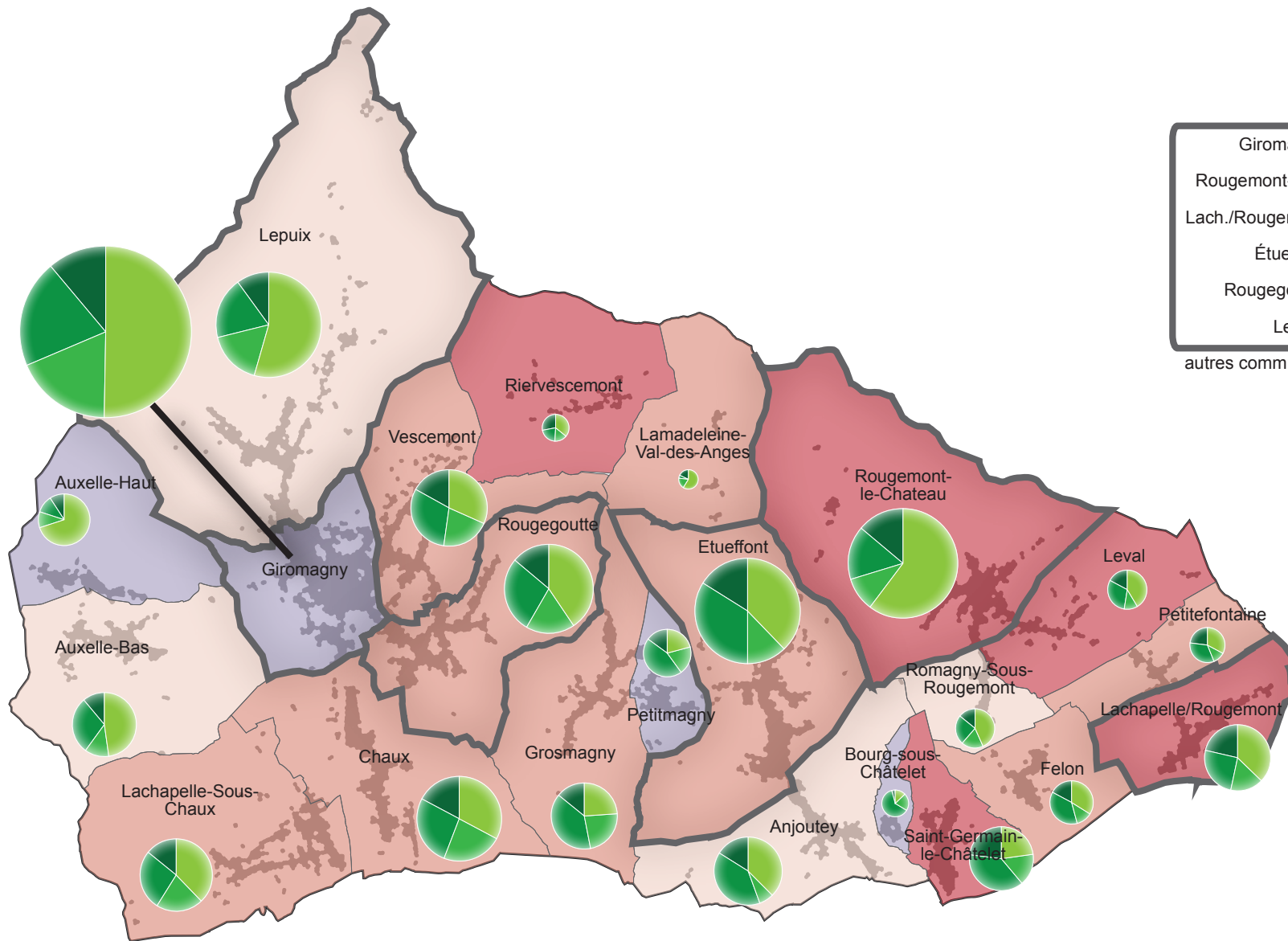
Le parc locatif est intéressant pour attirer des ménages plus jeunes (notamment avec de jeunes enfants).



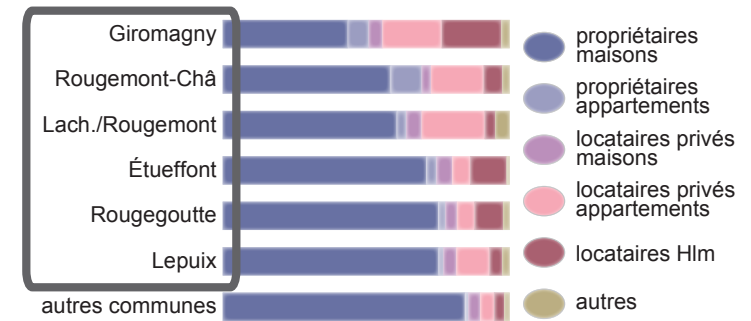
La production de logements dans la CCVS dans les années 2000 (logements commencés)
Source : DREAL Franche-Comté 2017.



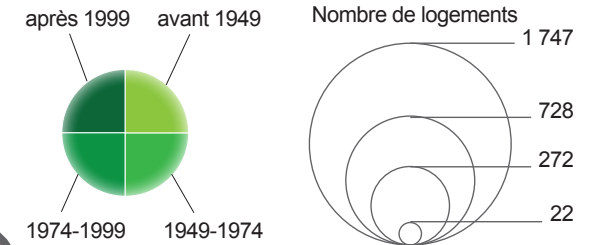
'La Grande Ourse' à Rougemont-le-Château, l'opération sociale à Grosagny, la résidence ATiK à Giromagny et 'Le Clos des Sapins' à Chaux (photos AUTB).



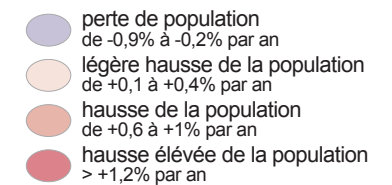
Typologie et occupation du parc de logements



Période de construction du parc de logements



Croissance de la population entre 1999 et 2015



Cartographie : AUTB, 2018
Sources : INSEE 2015, DGFIP- cadastre 2016

L'habitat

ATOUTS

- Un **marché de l'habitat dynamique** surtout sur les parties Sud et Est.
- Une **complémentarité de l'offre** en logements au sein de la CCVS.
- Un **cadre de vie recherché** (espace, nature, superficie des terrains, services...).
- Une proximité des 2 bassins d'emplois régionaux (Belfort-Montbéliard et le Haut-Rhin), avec un **potentiel de développement résidentiel** grâce aux bi-actifs et aux parcours professionnels.
- Une **dynamique engagée**, notamment sur le territoire de la Haute-Savoireuse (OPAH, AMI Centre-Bourg...).

FAIBLESSES

- Une inadéquation entre **l'offre et la demande**.
- Des logements **vacants, dégradés, et difficiles à remettre sur le marché**, notamment à Giromagny et Rougemont-le-Château.
- Une **accession à la propriété** plus tardive.
- Une absence pour les **séniors** d'une offre intermédiaire entre domicile classique et EHPAD.
- Une **rétenion foncière** : manque de foncier mobilisable.
- Un accès au **numérique**, un critère devenu décisionnel dans le choix résidentiel.

OPPORTUNITÉS

- Une dynamique périurbaine et un attrait pour le « **vivre à la campagne** ».
- Une identification du **foncier le plus approprié** pour le développement résidentiel.
- Un repérage d'espaces stratégiques à **mobiliser**, et l'habitat ancien ou le bâti ayant une autre vocation.
- Une mobilisation d'**outils, de financements** dont le recours à l'EPF.

POINTS DE VIGILANCE

- Une **population qui évolue** dans sa structure avec le vieillissement, et la décohabitation (plus de personnes seules et monoparents).
- Des **parcours résidentiels plus complexes** : évolutions socio-démographiques, mobilité professionnelle...
- Une **dégradation** du bâti existant.
- Une **saturation et une concurrence** de l'offre créée : bien rythmer l'offre nouvelle sur l'ensemble du territoire.

PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIÉS

- **Pour une politique volontariste, interventionniste sur l'habitat ancien**

La poursuite de la dynamique OPAH, la mobilisation d'outils, financements (EPF, TEPCV...), la création d'une offre nouvelle sans consommation d'espace.

- **Pour une offre en logements qui répond au parcours résidentiel**

Des produits abordables pour les jeunes ménages : nouvelles formes, nouveaux concepts (logement évolutif, habitat participatif...).

Une offre locative pour un parc diversifié et pour répondre à la complexité croissante des parcours résidentiels : s'appuyer sur le bâti existant.

Une offre pour les séniors, intermédiaire entre le logement classique et l'EHPAD.

- **Pour une territorialisation de l'offre nouvelle et de sa typologie**

Une offre attractive et complémentaire à l'échelle de la CCVS.

