

Fragilités du marché du logement et spécialisation des territoires : synthèse

Problématiques :

- L'importante délocalisation de la construction neuve vers les villages s'est amorcée en 1975 et se confirme.
- L'usage extensif du sol se traduit par un étalement urbain et une banalisation des paysages.
- Un parc important de logements sociaux correspond à la présence d'une population modeste nombreuse. La réhabilitation massive de ce parc, malgré quelques démolitions, confirme des localisations qui avaient un sens dans le cadre de l'économie minière qui n'a plus cours.
- Une spécialisation du marché du logement confirme les clivages géographiques : maisons individuelles, grands logements en propriété dans les villages sur le plateau et à l'ouest, l'habitat locatif en immeubles collectifs se concentrant dans la vallée.
- Les mobilités résidentielles dessinent également la dissociation du territoire entre les villes de la vallée « répulsives » et les villages du plateau et de l'ouest « attractifs ».
- Le desserrement des ménages représente plus de la moitié de la construction neuve qui continue à progresser. Mais les perspectives de déclin démographique vont générer un stock de logements vacants avoisinant 8500 unités qui se retrouveront plus particulièrement localisées dans les villes de la vallée.

Enjeux :

- Limiter l'étalement urbain
- Anticiper les perspectives de vacance importante dans le parc privé des villes de la vallée à l'horizon 2020 pour éviter la disqualification de vastes secteurs urbains qui concentrent des logements sans qualité.

Orientations :

- Trouver un nouvel équilibre dans le rythme et la localisation de construction neuve, de réhabilitation et de démolition de logements
- Décliner une politique cohérente de l'habitat et de l'aménagement dans trois lieux-type aux dynamiques de développement singulières et interdépendantes :
 - les villages du plateau et de l'ouest (poursuivre ou maîtriser la construction neuve) ;
 - les cités ex-HBL (poursuivre la réhabilitation, accélérer les démolitions) ;
 - les villes de la vallée (lancer des opérations conséquentes de rénovation urbaine et de construction neuve à proximité des centres de services, d'équipements, de commerces, d'infrastructures et services de déplacement).

Fragilités du marché du logement et spécialisation des territoires : synthèse

