



Revalorisation et restructuration du bourg-centre  
de la Communauté de Communes de la Haute Savoie

# Diagnostic



|   |            |
|---|------------|
| <b>0- Introduction</b>  | <b>2</b>   |
| 1/ positionnement de la Communauté de Communes et de Giromagny                  | 2          |
| 2/ données socio-économiques de Giromagny                                       | 9          |
| <b>I- Analyses urbaine et spatiale</b>  | <b>19</b>  |
| 1/ à l'échelle globale de la Communauté de Communes                             | 19         |
| 2/ à l'échelle locale du bourg-centre   | 24         |
| 3/ cadrages spécifiques   | 27         |
| - l'hyper-centre  | 27         |
| - le secteur des Casernes   | 31         |
| - le site de la Lainière  | 38         |
| - le secteur des Prés Heyd  | 43         |
| - la ZAC du Mont Jean   | 46         |
| - l'axe nord-sud de Giromagny   | 48         |
| <b>II- Le commerce</b>  | <b>52</b>  |
| 1/ état des lieux   | 52         |
| 2/ la dynamique commerciale   | 53         |
| 3/ les tendances actuelles  | 54         |
| <b>III- La problématique des déplacements</b>                                   | <b>55</b>  |
| 1/ la desserte du Pays Sous Vosgien   | 55         |
| 2/ étude de circulation du bourg-centre de la Communauté de Communes            | 58         |
| 3/ les migrations alternantes   | 63         |
| 4/ le stationnement dans Giromagny  | 69         |
| 5/ les transports collectifs  | 70         |
| 6/ le transport ferroviaire   | 77         |
| 7/ les deux roues   | 77         |
| 8/ le transport à la demande  | 78         |
| <b>IV- Image et cadre de vie de la CCHS</b>                                     | <b>79</b>  |
| <b>A/</b> Le grand paysage et les enjeux de son évolution sur le cadre de vie   | 79         |
| 1/ caractéristiques paysagères  | 79         |
| 2/ formes urbaines traditionnelles et évolutions récentes                       | 79         |
| 3/ les enjeux de l'évolution du paysage   | 80         |
| 4/ études et actions engagées   | 80         |
| 5/ quels outils de protection des milieux ou des éléments remarquables?         | 82         |
| <b>B/</b> Les éléments naturels et patrimoniaux fondateurs de l'identité locale | 84         |
| 1/ le patrimoine naturel  | 84         |
| 2/ le patrimoine bâti historique  | 88         |
| <b>C/</b> Tourisme et loisirs: équipements et animations touristiques           | 92         |
| 1/ éléments de richesse touristique mentionnés dans les guides                  | 92         |
| 2/ équipements touristiques   | 94         |
| 3/ animations locales   | 100        |
| 4/ quels moyens actuels de développement du tourisme?                           | 103        |
| <b>V- Annexes: les Servitudes d'utilité publique</b>                            | <b>105</b> |

## **0- Introduction**

Créée en décembre 1994, la Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse (CCHS) constitue un espace récemment structuré, qui souhaite affirmer son identité.

Située aux portes de Belfort, elle dispose d'un réel attrait touristique, lié à sa situation géographique, et notamment à la présence du massif du Ballon d'Alsace. La renommée nationale de ce site suscite d'importants flux de loisir et de tourisme, qui transitent inévitablement par la ville de Giromagny, située au cœur de la Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse.

En dépit de cette situation géographique favorable, la ville de Giromagny perd, depuis de nombreuses années, de son dynamisme et de son attractivité. Plusieurs facteurs touchant à tous les domaines de la vie économique, sociale, environnementale..., sont à l'origine de ce déclin.

Mais, la Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse, comme les autres communautés, doit pouvoir vivre et se développer en profitant des atouts qui sont les siens, tournés essentiellement vers le tourisme (exploitation des richesses patrimoniales, naturelles...).

C'est pourquoi, la présente étude a pour objet d'améliorer, grâce à une logique globale, le fonctionnement de la Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse et de son pôle, représenté principalement par la ville de Giromagny. Elle vise à redynamiser l'ensemble du secteur, par la mise en place d'un projet de développement, s'appuyant sur des activités nouvelles, et sur la restructuration des espaces et des équipements existants.

La première partie apparaît sous la forme d'un diagnostic à deux échelles, où sont décrites les relations de la Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse et de Giromagny entre elles et avec les territoires qui les entourent.

La seconde phase, beaucoup plus concrète, s'apparente à une analyse approfondie de données physiques urbaines de Giromagny, et donnera lieu à des propositions, en termes de développement et d'aménagement, pour l'ensemble du secteur de la Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse.

### **1/ Positionnement de la CCHS et de Giromagny**

La Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse regroupe huit communes dont deux ont chacune plus de 1000 habitants (RGP 1999) : Giromagny (3300 habitants) et Lepuix-Gy (1116 habitants). A elles seules, ces deux communes rassemblent 52,9% de la population totale de la Communauté.

**Les relations que la CCHS entretient avec ses voisins, (Communauté de Communes du Pays-Sous-Vosgien et le département de la Haute-Saône) sont limitées.**

En règle générale, les déplacements sont surtout liés au transit.

- C'est souvent pour des raisons culturelle et ludique (Chapelle de Ronchamp, bassin de Champagny...) ou pour rejoindre la route de Paris, que les habitants de la Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse se rendent en Haute-Saône.

- Les rapports avec la Communauté de Communes du Pays-sous-Vosgien sont plus privilégiés, dans la mesure où les élus locaux tentent d'instaurer une gestion commune dans certains domaines, tel le tourisme (Office du Tourisme des Vosges du Sud).

Les deux communautés possèdent des équipements de grande envergure dont l'influence dépasse le cadre intercommunal : la piscine et le centre intercommunal socioculturel associatif et économique (ESCAIE) pour le Pays-Sous-Vosgien, et le centre socioculturel et le collège pour la Haute-Savoireuse.

Elles participent également aux animations et manifestations organisées dans le cadre du Ballon d'Alsace. Elles possèdent des représentants au SMIBA (Syndicat Mixte Intercommunal du Ballon d'Alsace) et gèrent principalement ensemble les activités liées à la neige et à la pratique du ski.

Le reste des échanges semble, à l'heure actuelle, profiter principalement à la Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse.

Si les habitants et les entreprises de cette communauté empreintent les routes du Pays-Sous-Vosgien pour rejoindre la RN83, qui les conduit en Alsace, les déplacements, en provenance du PSV, sont nombreux en direction de Giromagny.

**En tant que «porte d'entrée du Ballon d'Alsace», la Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse dispose d'un cadre de vie de grande qualité.**

Le patrimoine naturel est l'un des plus remarquables du Territoire de Belfort. Le paysage de montagne offre aux randonneurs une multitude de chemins, sentiers (pédestres, équestres, V.T.T...). La Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse apparaît comme un territoire agréable, où il fait bon vivre.

**Une composition du parc de logements constituée autour d'un pôle secondaire du département, Giromagny.**

La CCHS se compose d'un ensemble de 3 649 logements, soit 6% du parc de logements du Territoire de Belfort.

Avec 1419 logements, Giromagny constitue un pôle secondaire du département.

Situé à l'articulation de deux vallons, ce pôle forme une certaine densité autour de laquelle s'organise la vie locale.

Une des caractéristiques de ce territoire est également la présence d'un tiers des résidences secondaires du département (238 logements).

Le taux de vacance des logements affiche une valeur normale (5%).

Les logements sont 7 fois sur 10 individuels et plutôt en propriété. Mais un ensemble de logements locatifs conséquent vient diversifier cette offre dans sa forme bâtie (22% de logements collectifs) et ses statuts d'occupation : 895 logements locatifs, 28% des résidences principales. Ce parc locatif est essentiellement présent dans une commune, Giromagny, où il représente près de 50% des résidences principales de la commune et 72% du parc locatif de la communauté de communes. Mais toutes les communes sont actrices de cette diversité, à leur échelle. Ces logements sont essentiellement gérés par des bailleurs privés ; 38 % des logements locatifs sont des logements sociaux (11 % des résidences principales).

#### Une nouvelle croissance du parc importante.

La diminution de population observée au cours de la période 1982-1990 n'a pas fait chuter le nombre de résidences principales : bien au contraire, ce nombre n'a cessé de croître, certes de manière moins conséquente (+2,6 % contre + 12,3% entre 1990 et 1999).

La diminution de la taille des ménages est le principal responsable de cette évolution, bientôt « rattrapée » par un afflux de nouveaux ménages au cours de la période suivante.

Les évolutions récentes se traduisent dans le développement d'un parc de logements individuels en propriété (respectivement 97 % et 64 % des résidences supplémentaires), de façon diffuse, le long des voies existantes mais également sous la forme d'opérations groupées (entre 1990 et 1999, 26% de la construction neuve a été réalisée en lotissements). La diversification de l'offre sous la forme d'un développement des formes locatives d'habitat s'est poursuivie au cours de cette même période (+ 22 % de logements locatifs).

Malgré cette progression, le parc plus ancien (construit avant 1975) reste majoritaire dans l'ensemble des communes.

On observe également une réutilisation des logements existants (baisse de la vacance). Peu de logements ont disparu, et l'ensemble des logements construits sert à l'accroissement du parc. Toutefois, en 1999, le recensement fait encore état d'une part importante de logements inconfortables du point de vue sanitaire (sans wc à l'intérieur du logement et/ou sans salle de bains) : 179 logements, soit 6 % des résidences principales de la communauté de communes. C'est le taux le plus élevé du département, même s'il ne représente que 9 % des logements du département classés dans cette catégorie.

Ce dynamisme montre bien la « reprise » récente de ce secteur autour d'un pôle qui conserve son importance mais également, comme de nombreuses communes du Territoire de Belfort, sous l'influence du pôle d'emplois belfortain.

#### La proximité de la CCHS avec la ville de Belfort est un facteur aux incidences multiples et contrastées.

L'influence de la Communauté d'Agglomération Belfortaine, dont fait partie la commune de Belfort, agit sur la Communauté de Communes de la Haute-Savoireuse et sur l'ensemble des communautés, qui composent le Territoire de Belfort. En rassemblant près des deux tiers de la population démographique du département, elle s'impose comme un lieu où l'attractivité s'exerce à tous points de vue.

Cette position stratégique se trouve renforcée par l'existence d'une part

prépondérante des activités économiques (77% des emplois du département se concentrent dans la C.A.B., dont 55% à Belfort), et par la concentration d'un certain nombre de fonctions : principaux services publics (administratifs, de santé, d'enseignement), commerces, lieux culturels...

En terme de communication, une caractéristique majeure se dessine par l'existence d'une voie de communication directe, la RD 465, qui (malgré la problématique liée à la desserte du Pays-sous-Vosgien), assure la liaison entre la Communauté de communes et la ville-centre de Belfort.

Par ailleurs, la C.A.B. constitue un lieu de passage pour rejoindre l'Autoroute A36, qui permet de se rendre soit en Alsace, soit dans le Doubs. Mulhouse et Montbéliard constituant deux pôles d'emplois importants.

#### Des besoins en logements à la mesure des dynamiques locales.

La disponibilité foncière semble se réduire au regard des surfaces moyennes proposées pour l'habitat individuel (autour de 11 ares) et des prix affichés (autour de 172 F, 24 € le m<sup>2</sup>), équivalentes aux valeurs et aux surfaces moyennes départementales (17,7 ares pour 160 F ou 24 € par m<sup>2</sup>). La relation directe à Belfort, le cadre paysager des collines sous-vosgiennes, le développement économique et surtout la réalisation de la desserte du Pays sous vosgien sont autant d'éléments de nature à augmenter la demande en logements et la pression foncière.

Les besoins théoriques en logements se définissent par plusieurs phénomènes :

- les évolutions démographiques :
  - la diminution de la taille moyenne des ménages (décohabitation et vieillissement),
  - le solde des naissances et des décès,
  - le solde des départs et des arrivées des ménages dans chaque commune ;
  
- les évolutions du parc de logements :
  - le renouvellement du parc de logements (disparitions, fusions de petits logements),
  - la remise sur le marché de logements vacants ou d'anciennes résidences secondaires.

Les évolutions observées entre 1990 et 1999 montre une large satisfaction des besoins locaux pour permettre l'accueil des populations supplémentaires.

En prenant une simple hypothèse de poursuite des tendances observées, hypothèse probable compte tenu des estimations de croissance de population de l'INSEE pour l'ensemble du Territoire de Belfort, et des perspectives de développement liées à la nouvelle desserte, il serait nécessaire de réaliser environ 35 à 40 logements par an pour l'ensemble de la communauté de communes, dont près de la moitié à Giromagny.

### - Inventaire des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat dans la CCHS

Les zones d'urbanisation future correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones :

- les zones NA, à court terme,
- les zones NA, à long terme, dont le P.O.S. en vigueur ne prévoit pas de règlement applicable, puisqu'elles nécessitent une modification de ce dernier, pour être ouvertes à l'urbanisation.

### - Inventaire des zones d'urbanisation future dans les communes du bourg-centre (Giromagny, Vescemont, Lepuix-Gy et Rougegoutte)

| Communes              | Superficie en hectares | Zones NA court terme |                      | Zones NA long terme |                      | Ensemble des zones NA |                 |
|-----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|
|                       |                        | Nombre               | Capacité en hectares | Nombre              | Capacité en hectares | Nombre total          | Capacité totale |
| Auxelles-Bas          | 941                    | /                    |                      | 3                   | 8,26                 | <b>3</b>              | <b>8,26</b>     |
| Auxelles-Haut         | 648                    | 3                    | 2,68                 | /                   |                      | <b>3</b>              | <b>2,68</b>     |
| Chaux                 | 926                    | 9                    | 12,27                | /                   |                      | <b>9</b>              | <b>12,27</b>    |
| Giromagny             | 565                    | 5                    | 19,57                | 2                   | 24,78                | <b>7</b>              | <b>44,35</b>    |
| Lachapelle-sous-Chaux | 1116                   | 4                    | 6,36                 | /                   |                      | <b>4</b>              | <b>6,36</b>     |
| Lepuix-Gy             | 2969                   | 3                    | 2,9                  | 1                   | 8,81                 | <b>4</b>              | <b>11,71</b>    |
| Rougegoutte           | 807                    | 8                    | 11,72                | /                   |                      | <b>8</b>              | <b>11,72</b>    |
| Vescemont             | 705                    | 9                    | 18,58                | 2                   | 2,40                 | <b>11</b>             | <b>20,98</b>    |
| <b>Total</b>          | <b>8677</b>            | <b>41</b>            | <b>74,08</b>         | <b>8</b>            | <b>44,25</b>         | <b>49</b>             | <b>118,33</b>   |

POS numérisés, source: DDE

#### • Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Au nombre de 30 dans les communes qui composent le bourg-centre, elles représentent une superficie totale de 88,76 hectares, soit 75 % de l'ensemble des zones NA de la CCHS.

Les zones urbanisables à court terme totalisent 52,77 hectares et celles urbanisables à long terme représentent 35,99 hectares.

#### • Les zones d'urbanisation future à vocation de loisir.

Elles sont destinées à accueillir des équipements liés à l'activité sportive et aux loisirs. Elles figurent dans les POS sous un indice «l ou s». La taille de ces équipements justifie leur classement en zone d'urbanisation future.

#### • Les zones d'urbanisation future à vocation économique.

Elles sont peu nombreuses : deux à Giromagny et deux à Vescemont. Dénommées zone NAI, elles se situent dans ou à proximité de la Z.A.C. du Mont-Jean.

A titre d'information, ce sont les seules zones d'urbanisation future, liées à l'économie, de toute la CCHS.

### Réflexions sur le devenir de la CCHS.

#### La poursuite du développement urbain à la faveur du dynamisme démographique et du développement économique départemental.

Pendant de nombreuses années, le territoire de la Communauté de Communes de la Haute-Savoie a été le siège d'importantes activités industrielles (textile, mine, bois...), qui ont marqué les paysages et la vie sociale locale.

Leur déclin a été compensé par le développement d'importantes migrations alternantes vers les entreprises de Belfort-Montbéliard-Sochaux et a conduit à l'abandon de nombreux sites (aujourd'hui friches industrielles qui offrent une image peu qualifiante).

Depuis environ 20 ans, les entreprises, dont les fonctions sont pour la majorité liées à la mécanique, à la métallurgie ou aux matières plastiques (souvent sous-traitants de l'automobile), connaissent des difficultés irréversibles.

La création de zones d'activités en 1981 et en 1994 dans les communes d'Auxelles-Bas, Giromagny, Rougegoutte et Vescemont, devait permettre d'accueillir de nouvelles entreprises et d'apporter un nouveau souffle au secteur économique du Nord du département.

L'effet escompté ne s'est pas produit ; les fermetures et les délocalisations se multiplient et les zones souffrent de l'éloignement des grandes infrastructures.

Ce handicap conduit à s'interroger sur le type d'entreprises à accueillir et d'une manière plus globale, à repenser l'ensemble du positionnement de la Communauté de Communes de la Haute-Savoie en matière de développement économique.

Le territoire de la Haute Savoie présente un attrait suffisant aujourd'hui pour accueillir des populations nouvelles ou maintenir des jeunes ménages, comme le montre les reprises de croissances entre 1990 et 1999 (+ 0,71 %).

La présence d'un pôle de services et de commerces, l'environnement naturel et la proximité des espaces économiques importants (Belfort, Fontaine) positionnent ces communes dans des fonctions de relais à l'agglomération belfortaine. Le futur contournement de Valdoie est de nature à renforcer cette position. Dans le même temps, il existe un vrai marché local pour l'habitat à l'échelle de la communauté de communes et du piémont, essentiellement situé à Giromagny.

#### Le développement d'un cadre de vie, dans un souci de valorisation des espaces naturels et du paysage, sources d'attractivité des espaces ruraux.

Le cadre de vie d'un territoire en développement est susceptible de se transformer au gré des constructions, des transformations d'espaces, des aménagements urbains. Conforter ce cadre, c'est assurer la présence de services et de commerces et d'activités économiques mais également la qualité des espaces proposés. C'est sur cet ensemble qui compose un cadre de vie que misent notamment les promoteurs immobiliers et leurs clients, les habitants.

La valeur des paysages naturels et la présence du Ballon d'Alsace font de la Communauté de Communes de la Haute-Savoie, l'un des secteurs les plus attractifs, sur le plan touristique.

Par ailleurs, elle recèle, de par son passé industriel et historique, un grand nombre de monuments architecturaux.

Toutefois, ce secteur bénéficie d'une attractivité moindre, principalement dû au manque de prestations touristiques (absence ou insuffisance de structures d'accueil, offre commerciale en perte de vitesse et non adaptée aux touristes, absence d'équipements, d'activités, d'animation...).

Il apparaît davantage comme un espace de loisirs plutôt qu'un espace touristique, dans la mesure, où il capte prioritairement une clientèle de proximité, originaire de la conurbation Belfort-Montbéliard.

On constate également l'existence d'une clientèle de passage, qui traverse le Territoire de Belfort et s'intéresse aux sites touristiques (Lion de Bartholdi, Ballon d'Alsace...).

Hormis les communes de Giromagny et de Lepuix-Gy, les commerces sont très peu présents dans la Communauté de Communes de la Haute-Savoie.

Les communes, essentiellement rurales, ont des fonctions résidentielle et environnementale. Les services à la population, qu'ils soient commerces ou équipements ont disparu et se concentrent à Giromagny et ses alentours.

#### L'articulation des nouveaux espaces à urbaniser au tissu bâti existant.

Composer les espaces nouveaux est d'autant plus important dans des petites communes, car la transformation du cadre urbain connu est immédiatement visible. Urbaniser des espaces nouveaux et modifier des espaces existants nécessitent articulations, cohérences et phasages. Plus les transformations sont lisibles, mieux elles sont comprises et acceptées par les habitants présents et futurs.

#### La poursuite d'une mixité de l'habitat.

La diversité de l'habitat actuellement proposée, notamment à Giromagny (en forme de logement et en statut d'occupation) est un atout incontestable de maintien d'un dynamisme démographique et résidentiel. Les candidats (plutôt jeunes et locaux) à l'accession ou à la location des programmes immobiliers en cours en sont aujourd'hui l'illustration.

#### En concentrant la plus grande partie des équipements, commerces et services... du Nord du département, Giromagny se positionne comme une ville centre, bien équipée et joue le rôle de pôle à l'échelle intercommunale.

L'influence de Giromagny dépasse les limites de la Communauté de Communes de la Haute-Savoie et les communes qui l'entourent profitent aisément de ses services de proximité.

D'où la nécessité de réorganiser et redynamiser la Communauté de Communes de la Haute-Savoie, à travers une réflexion globale, qui mettra l'accent sur le « secteur du Bourg-centre », représenté par la ville de Giromagny.

Un projet structurant pourrait voir le jour dans la Communauté de Communes, des activités artisanales ou autres pourraient également drainer les populations, et au cœur de cet ensemble, le bourg-centre serait le lieu principal, abritant les structures d'accueil en hébergement, hôtellerie, commerces...

**2/ Données socio-économiques de Giromagny**

Chef-lieu d'un canton de 13 communes, la ville se situe au carrefour de plusieurs routes : croisement de la RD 465 (de Belfort au Ballon d'Alsace) et de la RD 12 (de la RN 83 à la Haute-Saône) et joue le rôle de bourg-centre pour le « pays » de la Haute-Savoireuse.

Avec 3 300 habitants (recensement INSEE de 1999), Giromagny constitue la 3<sup>e</sup> commune la plus peuplée du département (exception faite de Belfort et des communes de la Communauté de l'agglomération belfortaine).

La ville s'est principalement développée le long de la route départementale 465, qui longe la Savoureuse.

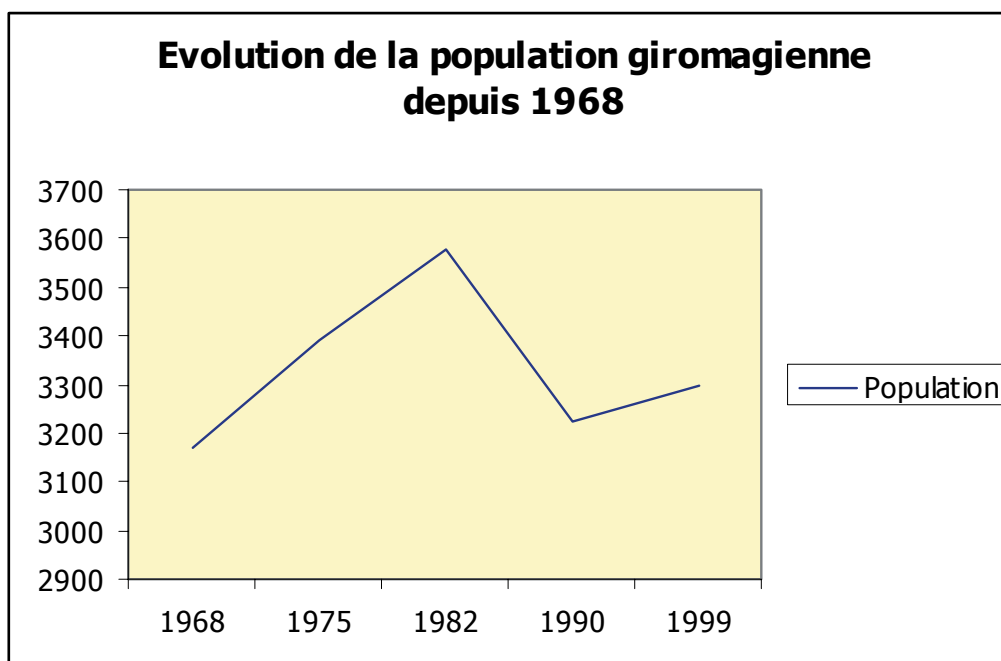
Evolution démographique.

- **Une croissance modeste entre 1990 et 1999, essentiellement due à l'arrivée de nouveaux ménages.**

Avec 3300 habitants, en 1999 (R.G.P. 1999), Giromagny est la commune la plus peuplée de la CCHS et dispose d'une densité de 584,1 habitants au km<sup>2</sup>.

On y recense 129 personnes supplémentaires par rapport à 1968.

Cependant, au vu de la courbe de l'évolution démographique, on observe des irrégularités importantes.



|                            | <b>1968</b> | <b>1975</b>      | <b>1982</b>      | <b>1990</b>      | <b>1999</b>      |
|----------------------------|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Population SDC             | 3171        | 3393             | 3577             | 3226             | 3300             |
|                            |             | <b>1968-1975</b> | <b>1975-1982</b> | <b>1982-1990</b> | <b>1990-1999</b> |
| Evolution brute            |             | + 222            | + 184            | - 351            | + 74             |
| Evolution annuelle en %    |             | + 0,97           | + 0,75           | - 1,28           | + 0,25           |
| Dont accroissement naturel |             | + 0,21           | - 0,27           | - 0,34           | - 0,30           |
| Dont solde migratoire      |             | + 0,77           | + 1,03           | - 0,95           | + 0,55           |

Source : I.N.S.E.E. RGP

La plus forte hausse de population concerne *la période intercensitaire 1968-1975* (+ 222 habitants).

La population continue d'augmenter lors de la période suivante (+ 184 personnes *entre 1975 et 1982*), grâce à l'arrivée de nouveaux ménages (le solde migratoire passe de + 0,77 *entre 1968 et 1975*, à + 1,03 *entre 1975 et 1982*), qui compense la chute des naissances (solde naturel : - 0,27).

La commune de Giromagny bénéficie d'une position géographique privilégiée, au nord du Territoire de Belfort, pour des ménages cherchant à la fois, un cadre de vie et un environnement de qualité, et la proximité du pôle belfortain.

Toutefois, cette attractivité se ralentit nettement à partir du début des années 80, puisque la commune perd 351 habitants *entre 1982 et 1990* et le taux d'accroissement annuel devient donc négatif (- 1,28%).

Cette phase de décroissance démographique a touché l'ensemble de la Communauté de communes de la Haute-Savoireuse.

Elle s'explique par la coexistence des soldes migratoire et naturel négatifs, *sur la période 1982-90*.

Par ailleurs, le secteur de Giromagny subit l'influence du département, qui enregistre un ralentissement de sa croissance démographique, pendant cette période, notamment suite aux différentes restructurations et aux pertes d'emplois, qui ont suivi dans les entreprises comme Alstom, Bull ou Peugeot.

Giromagny, et l'ensemble de la Haute-Savoireuse, souffrent également du phénomène de « vieillissement des vallées vosgiennes », avec la fermeture d'un certain nombre d'usines et d'industries traditionnelles.

La dernière période 1990-1999 est en revanche plus positive. La commune gagne 74 habitants et renoue avec la croissance, avec un taux d'accroissement annuel de + 0,25%.

|             | <b>Taux de variation annuel global</b> | <b>Mouvement naturel taux annuel</b> | <b>Solde migratoire taux annuel</b> |
|-------------|--|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Giromagny   | + 0,25                                 | - 0,30                               | + 0,55                              |
| Canton      | + 0,62                                 | - 0,05                               | + 0,66                              |
| Département | + 0,27                                 | + 0,47                               | -0,20                               |

Ce taux de 0,25% est assez faible, mais la progression a été importante (car le taux était négatif). Il reste inférieur à celui enregistré dans l'ensemble du canton de Giromagny et dans le Territoire de Belfort.

La reprise de la croissance trouve son origine dans un regain d'attractivité de Giromagny, puisque le taux annuel du solde migratoire est de + 0,55%, soit nettement supérieur à celui du département (- 0,20).

Quant au solde naturel, il est encore en baisse, ce qui laisse présumer de la présence d'une population assez âgée, qui vieillit encore.

Néanmoins, au vu du solde migratoire (+ 161 arrivants), on peut espérer une reprise de la natalité pour les décennies futures, si toutefois, les nouveaux arrivants ne sont pas des personnes déjà trop âgées.

#### - **Une population plus âgée que celle du département.**

La tranche d'âge des 20-39 ans est, en nombre, la plus importante, et représente 26,4% des Giromagniens.

La ville de Giromagny ne peut pas être qualifiée de « ville jeune », puisque les moins de 40 ans représentent 49,6% de la population totale, et que les plus de 60 ans représentent 26,2%.

| <b>Structure de la population par âge et par sexe</b> |               |               |                 | <b>Territoire de Belfort</b> |
|---|---------------|---------------|-----------------|------------------------------|
|   | <b>Hommes</b> | <b>Femmes</b> | <b>Ensemble</b> |                              |
| 0-19 ans  | 393           | 372           | 765 (23,2%)     | 25,3 %                       |
| 20-39 ans   | 439           | 432           | 871 (26,4%)     | 28,8 %                       |
| 40-59ans  | 398           | 400           | 798 (24,2%)     | 26,2 %                       |
| 60-74 ans   | 222           | 280           | 502 (15,2%)     | 13 %                         |
| 75 ans et plus  | 97            | 265           | 362 (11%)       | 6,7 %                        |
| <b>Total</b>  | <b>1549</b>   | <b>1749</b>   | <b>3298</b>     |                              |

Source : I.N.S.E.E. RGP

La population de Giromagny est moins dynamique que celle du département, dans la mesure où la part des moins de 20 ans est respectivement de 23,2% et 25,3%.

Parallèlement, la part des plus de 60 ans est beaucoup plus élevée à Giromagny : 26,2% contre 23,7%, dans le département.

| Age de la population | 1982  | 1990  | 1999  |
|----------------------|-------|-------|-------|
| 0-19 ans             | 28,6% | 24,3% | 23,2% |
| 60 ans et plus       | 21%   | 24%   | 26,2% |

Le recensement de 1999 montre que Giromagny vieillit. Ainsi, les plus de 60 ans représentent 26,2% (soit + 5,2% par rapport à 1982), alors que le taux des moins de 20 ans (déjà inférieur à certaines communes du sud du département) est passé de 28,6% à 23,2% en 1999.

Le ratio entre plus de 75 ans et moins de 20 ans montre qu'en 1999, il y avait une personne âgée pour 2,1 jeunes. Ce même rapport était de 2,2 en 1990, ce qui démontre une légère accentuation du vieillissement de la population.

**- Une commune, qui connaît un regain d'attractivité.**

|                  | 1982-1990 | 1990-1999 |
|------------------|-----------|-----------|
| Solde migratoire | - 259     | + 161     |
| Naissances       | 374       | 387       |
| Décès            | 466       | 474       |
| Solde naturel    | - 92      | - 87      |
| Variation totale | - 351     | + 74      |

Source : I.N.S.E.E./RGP 1999

Depuis 1982, la ville se développe principalement grâce à l'arrivée de nouveaux habitants (solde migratoire supérieur au solde naturel) ; le solde naturel étant toujours négatif.

Face à ce constat, la commune de Giromagny doit se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants, suffisamment jeunes pour «booster» la courbe des naissances, et permettre un renouvellement régulier de la population.

**Caractéristiques des ménages : ils sont plus nombreux qu'en 1975, mais plus petits.**

| <b>Evolution des ménages giromagniens entre 1975 et 1999.</b> |      |      |      |      |
|---|------|------|------|------|
|   | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 |
| Nombre de ménages   | 1131 | 1252 | 1188 | 1312 |
| Population des ménages  | 3183 | 3391 | 3028 | 3135 |
| Nombre de personnes par ménage                                | 2,8  | 2,7  | 2,5  | 2,4  |
| Nombre de personnes par ménage dans le Territoire de Belfort  | 2,9  | 2,8  | 2,6  | 2,4  |

Source : I.N.S.E.E. RGP 1999

L'évolution des ménages a suivi celle de la population, puisqu'on observe une baisse du nombre des ménages entre 1982 et 1990, et une augmentation de ceux-ci en dernière période.

Parallèlement, le nombre de personnes par ménage n'a cessé de diminuer, passant de 2,8 en 1975 à 2,4 en 1999.

Le Territoire de Belfort connaît la même évolution, qui s'explique notamment par le phénomène de décohabitation (départ des enfants du domicile parental, hausse du nombre des familles monoparentales et des couples vivant sans enfant, allongement de la vie...).

| <b>Evolution du nombre de personnes par ménage entre 1990 et 1999</b> |                  |             |                  |             |
|---|------------------|-------------|------------------|-------------|
|   | <b>1990</b>      |             | <b>1999</b>      |             |
|   | <b>En nombre</b> | <b>En %</b> | <b>En nombre</b> | <b>En %</b> |
| 1 personne  | 285              | 24%         | 365              | 28%         |
| 2 personnes   | 381              | 32%         | 446              | 34%         |
| 3 personnes   | 249              | 21%         | 242              | 18%         |
| 4 personnes   | 171              | 14%         | 165              | 13%         |
| 5 personnes   | 74               | 6%          | 76               | 6%          |
| 6 personnes et plus   | 30               | 3%          | 18               | 1%          |

Source : I.N.S.E.E. RGP

Les ménages composés de 2 personnes sont les plus nombreux ; ils représentent 32% du nombre des ménages en 1990 et 34% en 1999.

On observe un accroissement du nombre des petits ménages (1 et 2 personnes). En revanche, les ménages de 3 personnes et plus diminuent, ce qui corrobore les observations faites précédemment, notamment relatives à la décohabitation.

### **La population active est en hausse, depuis 1990, mais l'offre d'emplois dans la commune de Giromagny s'essouffle.**

En 1999, le taux d'activité, c'est-à-dire le ratio entre la population active et la population totale, a légèrement augmenté (43,8%) par rapport à 1990 (43,1%).

Durant la période 1982-1999, le nombre d'emplois proposés dans la commune est en hausse passant de 911 emplois en 1982 à 1055 en 1999 (soit + 144).

Toutefois, depuis 1990, l'offre d'emplois diminue.

| <b>1982</b> | <b>1990</b> | <b>1999</b> |
|-------------|-------------|-------------|
| 911         | 1111        | 1055        |

Sources : Direction Départementale du travail

En 1999, la population active ayant un emploi est de 1283 personnes, ce qui représente 38,9% de la population totale.

Les hommes sont plus représentés dans la population active (55,1%) que les femmes.

| <b>Evolution de la population active entre 1982 et 1999</b> |             |             |             |                                     |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------------------------------|
|   | <b>1982</b> | <b>1990</b> | <b>1999</b> | <b>Variation entre 1990 et 1999</b> |
| <b>Population active totale</b>                             | <b>1516</b> | <b>1391</b> | <b>1445</b> | <b>+3,9%</b>                        |
| Taux d'activité   | 42,4%       | 43,1%       | 43,8%       |                                     |
| Population active ayant un emploi                           | 1277        | 1213        | 1283        | + 5,8%                              |
| Dans la commune   | 532         | 547         | 417         | - 23,8%                             |
| Hors de la commune  | 745         | 666         | 866         |                                     |
| Population active ayant un emploi salarié                   | 1119        | 1083        | 1175        | + 8,5%                              |
| Nombre de chômeurs  | 239         | 178         | 157         |                                     |
| Taux de chômage   | 15,8%       | 12,8%       | 10,9%       |                                     |

Source : RGP I.N.S.E.E.

| <b>Population active par tranche d'âge en 1999</b> |                  |             |
|--|------------------|-------------|
|  | <b>En nombre</b> | <b>En %</b> |
| 15-24 ans  | 132              | 9,1%        |
| 25-39 ans  | 644              | 44,6%       |
| 40-59 ans  | 646              | 44,7%       |
| 60 ans et plus                                     | 23               | 1,6%        |

Source : I.N.S.E.E.

L'emploi salarié est très important puisqu'il représente 91,6% des actifs occupés.

Le taux de chômage est de 10,9% en 1999. Il est en baisse par rapport à 1982 (15,8%) et 1990 (12,8%) et devient donc inférieur à celui du Territoire de Belfort (11,7%).

Le nombre de chômeurs s'élève à 157, dont 66 hommes (42%) et 91 femmes. On dénombre 93 personnes au chômage depuis plus d'un an, soit 59%.

Les derniers chiffres de l'I.N.S.E.E., relevés pendant le 4<sup>e</sup> trimestre 2003, font apparaître un taux de chômage de 8,4% au niveau régional et 9,6% au niveau départemental.

### **Perspectives d'évolution.**

Les actifs travaillent, pour une grande majorité, en dehors du territoire communal de Giromagny (67,5%).

Les caractéristiques démographiques témoignent du phénomène de vieillissement de la population : depuis 1982, la part des plus de 60 ans augmente, alors que celle des moins de 20 ans diminue.

Depuis 1990, la ville de Giromagny connaît toutefois une dynamique démographique positive, grâce à l'arrivée d'une nouvelle population : le solde migratoire est légèrement positif, même s'il reste largement contrebalancé par un solde naturel déficitaire.

Giromagny apparaît comme un espace en transition, à la recherche de chemins de développement et d'une nouvelle attractivité.

Marqués durablement par l'empreinte d'une industrie traditionnelle (textile, mine, métallurgie...), la ville et l'ensemble du bassin de vie de la CCHS doivent profiter de cette amorce démographique pour développer leur territoire et lui apporter ce qui lui fait défaut : des espaces résidentiels, des lieux d'implantation économique, des sites environnementaux,... en résumé, une dynamique et une multifonctionnalité.

L'arrivée de nouveaux habitants, si elle est susceptible d'avoir des effets positifs sur les activités locales, pose néanmoins la question de l'accueil de ces populations.

De nouveaux besoins doivent être satisfaits, avec d'un côté, le développement d'une offre locative, de qualité, et de l'autre, le désir de l'autonomie et de la liberté, qu'incarne le plus souvent l'accès à la maison individuelle.

### **Le logement.**

En 1999, on constate que plus de 92% des logements sont des résidences principales.

| <b>Evolution du parc de logements depuis 1975</b> |             |             |             |             |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
|   | <b>1975</b> | <b>1982</b> | <b>1990</b> | <b>1999</b> |
| <b>Parc de logements</b>                          | <b>1274</b> | <b>1430</b> | <b>1321</b> | <b>1419</b> |
| Dont résidences principales                       | 1131        | 1263        | 1190        | 1312        |
| Dont résidences secondaires                       | 62          | 61          | 63          | 42          |
| Dont logements vacants                            | 81          | 106         | 68          | 65          |

Source : I.N.S.E.E. RGP

Le parc résidentiel de Giromagny, qui compte 1419 logements en 1999, se caractérise par une représentation quasi équilibrée de l'habitat individuel (54,1%) et collectif (41,8%).

Les logements collectifs sont stables depuis 1990 et l'habitat individuel a légèrement progressé.

Cette typologie de l'habitat favorise une répartition entre les ménages propriétaires (46,1%) et locataires (49,1%).

La commune de Giromagny dispose donc d'un ensemble de logements locatifs conséquent, qui vient diversifier l'offre en logements et qui représente 72% du parc locatif de l'ensemble de la Communauté de communes de la Haute-Savoie.

Ces logements sont essentiellement gérés par des bailleurs privés, mais 43,8% des logements locatifs sont des logements sociaux (21,5% des résidences principales).

| <b>Evolution des types de logements entre 1990 et 1999</b> |                       |                  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|  | <b>Nombre en 1990</b> | <b>% en 1990</b> | <b>Nombre en 1999</b> | <b>% en 1999</b> |
| Nombre de résidences principales                           | 1190                  | 90%              | 1312                  | 92,5%            |
| De type maison individuelle ou ferme                       | 630                   | 52,9%            | 710                   | 54,1%            |
| Dans immeuble collectif                                    | 497                   | 41,8%            | 548                   | 41,8%            |
| Autres types   | 63                    | 5,3%             | 54                    | 4,1%             |
| Statut de propriétaire                                     | 559                   | 47%              | 605                   | 46,1%            |
| Statut de locataire  | 545                   | 45,8%            | 644                   | 49,1%            |
| Personnes logées gratuitement                              | 86                    | 7,2%             | 63                    | 4,8%             |

Source : I.N.S.E.E. RGP

Si le nombre des résidences secondaires s'est maintenu entre 1975 et 1990, il diminue *pendant la période 1990-1999* (-21).

En 1999, les résidences secondaires représentent donc 3 % des logements, au lieu de 5 % en 1990.

**Le parc de logements est plutôt ancien:** 746 logements ont été construits avant 1949, soit 52,6 %.

Seuls 194 logements ont été bâtis après 1982, soit 13,7 %.

|                                 | <b>Nombre en 1990</b> | <b>Nombre en 1999</b> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Logements construits avant 1949 | 711                   | 746                   |
| De 1949 à 1981                  | 545                   | 479                   |
| De 1982 à 1989                  | 65                    | 110                   |
| A partir de 1990                |                       | 84                    |

Source : I.N.S.E.E. RGP

On observe cependant une réutilisation des logements existants, puisque la vacance a diminué, principalement entre 1982 et 1990 (- 38 logements vacants).

En 1999, on dénombre 65 logements non occupés à Giromagny, soit 4,6%, ce qui constitue un taux acceptable.

**Un rythme annuel de construction de 15 logements par an depuis 1990.**

|                            | <b>1990</b> | <b>1991</b> | <b>1992</b> | <b>1993</b> | <b>1994</b> | <b>1995</b> | <b>1996</b> | <b>1997</b> | <b>1998</b> | <b>1999</b> | <b>2000</b> | <b>2001</b> | <b>2002</b> | <b>2003</b> | <b>Total</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Individuels                | 4           | 2           | 3           | 2           | 0           | 3           | 7           | 3           | 3           | 8           | 15          | 24          | 9           | 9           | 92           |
| Collectifs                 | 0           | 0           | 37          | 0           | 0           | 15          | 0           | 5           | 0           | 12          | 0           | 20          | 0           | 36          | 125          |
| <b>Logements commencés</b> | <b>4</b>    | <b>2</b>    | <b>40</b>   | <b>2</b>    | <b>0</b>    | <b>18</b>   | <b>7</b>    | <b>8</b>    | <b>3</b>    | <b>20</b>   | <b>15</b>   | <b>44</b>   | <b>9</b>    | <b>45</b>   | <b>217</b>   |

Source : I.N.S.E.E. RGP

217 logements ont été construits à Giromagny entre 1990 et 2003, soit un rythme annuel de construction de 15 logements.

Aucun logement n'a été réalisé dans le cadre d'une opération en individuel groupé ; en revanche, les logements collectifs (125) ont été plus nombreux que les logements individuels (92).

On note un rythme irrégulier de construction, qui varie de 2 logements commencés pour le minimum, à 45 pour le maximum.

Les opérations immobilières les plus importantes ont eu lieu en 1995, 1999, 2000 (avec plus de 15 logements construits) et en 1992, 2001 et 2003 (avec plus de 40 logements).

Hormis en 2001, ces opérations ont toujours été dominées par la construction de logements collectifs.

61, 3% des logements construits sur la période 1990-2003 l'ont été à partir de 1999 et 51% étaient des logements collectifs.

### **- Potentiel de développement dans la commune de Giromagny : les terrains disponibles**

#### **• Capacité des zones**

En moyenne, on évalue une parcelle constructible à environ 8-9 ares ; mais, ce chiffre varie en fonction de plusieurs paramètres :

- la nature de la zone : urbaine ou urbanisation future ;
- la nature de l'opération projetée : individuel pur, individuel groupé (4 ares), ou collectif (2 ares) ;
- l'obligation de réaliser un schéma d'aménagement de la zone (dans la plupart des P.O.S. de la CCHS, ce schéma est soumis à l'accord du conseil municipal ; or, cette disposition est illégale au regard du droit de l'urbanisme, dans la mesure où un P.O.S. n'a pas à réglementer la procédure).

La réalisation d'un tel schéma entraîne une réduction d'environ 10% du potentiel d'accueil de la zone. Ces 10% correspondent notamment à la voirie ;

- la vocation de la zone, car si celle-ci peut accueillir (comme c'est souvent le cas) des constructions à usage d'habitation et d'activités (compatibles avec le caractère résidentiel de la zone), il sera nécessaire de créer des espaces réservés au stationnement des véhicules ;

- la réglementation applicable dans la zone : surface minimum de la parcelle pour construire (elle existe dans la majorité des P.O.S. de la communauté ; or, les lois S.R.U. et U.H. ont largement limité la possibilité de recourir à cette disposition), le pourcentage d'emprise au sol, les reculs, le pourcentage d'espaces verts...

#### **• Capacité chiffrée des zones NA destinées à l'accueil de nouvelles populations.**

Plus le nombre des propriétaires est important et plus difficile sera l'urbanisation de la zone.

Entre 1990 et 2003, 217 logements ont été construits à Giromagny :

- 92 en logements individuels,
- 125 en logements collectifs.

**Soit en moyenne, 16 logements par an, dont 7 en individuels et 9 en collectifs.**

#### **- Capacités théoriques d'accueil :**

0,09 hectares pour un logement individuel,  
0,04 pour un logement individuel groupé,  
0,02 pour un logement collectif.

#### **- Moyennes de capacités théoriques d'accueil :**

0,09 x 7 = 0,63 hectares  
0,02 x 9 = 0,18 hectares

**Soit un total de 0,81 hectares.**

**Soit par logement : 0,81/16 = 0,05 hectares.**

| Zones NA           | Superficie (en hectares) | Superficie constructible (- 10%) | Capacité théorique d'accueil de constructions | Nombre d'années | Nombre d'habitants*** |
|--------------------|--------------------------|----------------------------------|---|-----------------|-----------------------|
| Court terme        |                          |                                  |   |                 |                       |
| INAa               | 5,60                     | 5,04                             | 101*  | 6**             | 303                   |
| INAb               | 6,70                     | 6,03                             | 121   | 8               | 363                   |
| INAc               | 1,50                     | 1,35                             | 27  | 2               | 81                    |
| INAd (est)         | 4                        | 3,6                              | 72  | 5               | 216                   |
| INAd (ouest)       | 1,70                     | 1,53                             | 31  | 2               | 93                    |
| <b>Total CT</b>    | <b>19,5</b>              | <b>17,55</b>                     | <b>352</b>                                    | <b>23</b>       | <b>1056</b>           |
| Long terme         |                          |                                  |   |                 |                       |
| IINAa              | 11,30                    | 10,17                            | 203   | 13              | 609                   |
| IINAb              | 13,40                    | 12,06                            | 241   | 15              | 723                   |
| <b>Total LT</b>    | <b>24,7</b>              | <b>22,23</b>                     | <b>444</b>                                    | <b>28</b>       | <b>1332</b>           |
| <b>Total zones</b> | <b>44,20</b>             | <b>39,78</b>                     | <b>796</b>                                    | <b>51</b>       | <b>2388</b>           |

\*5,04/0,05 = 101

\*\* 101/16 = 6

\*\*\* on estime qu'un ménage, qui construit, est au moins composé de 3 personnes.