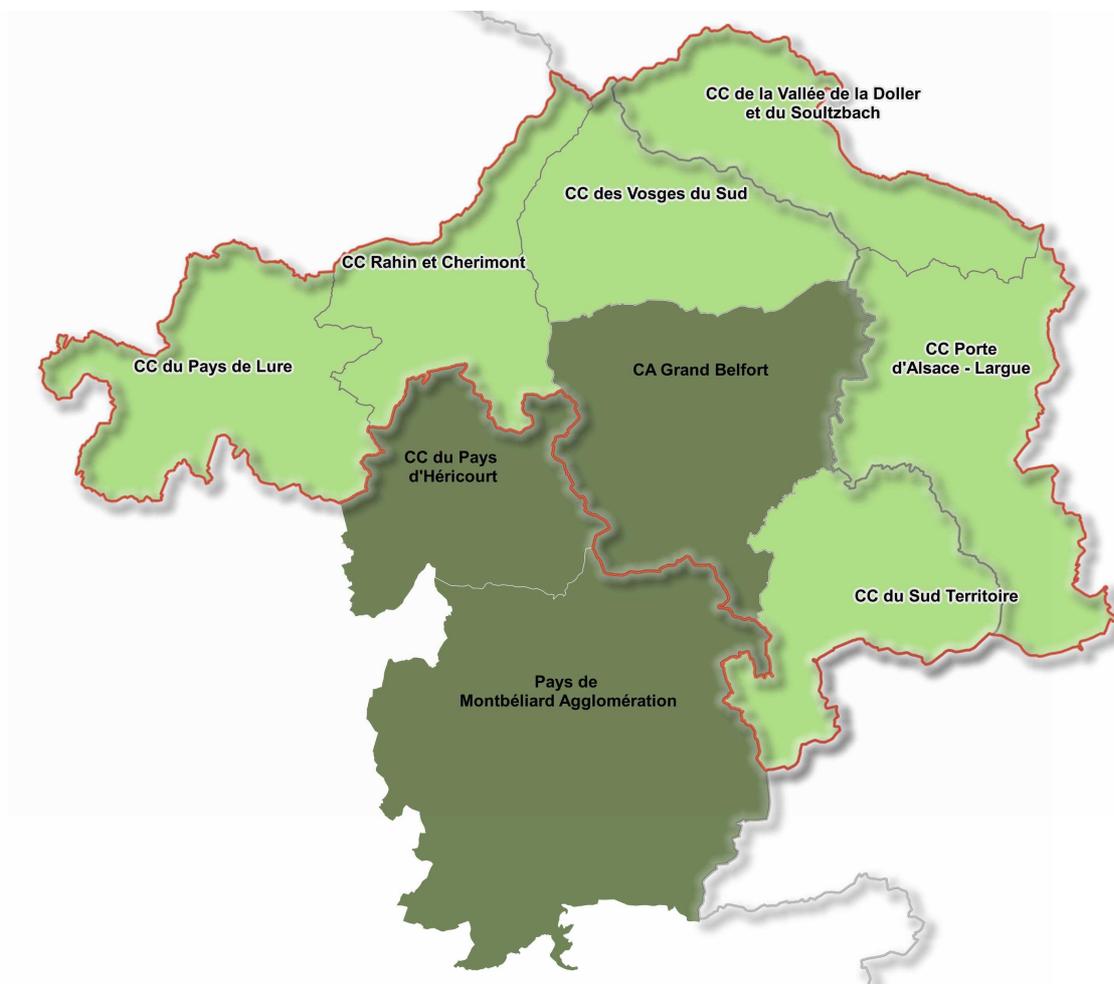


BELFORT



© Dreal BFC / SLCS / DSEH - IGH 2016

Besoin en logements 2020/2026

DREAL Bourgogne-Franche-Comté

Service Logements Construction Statistiques -Département Statistiques et Etudes Habitat

www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr

Les besoins en logements dans la zone d'échanges migratoires préférentiels Du Grand Belfort Communauté d'agglomération (GBCA)

La zone d'échanges migratoires préférentiels du Grand Belfort s'est établie sur la base de l'intensité des flux de migrations résidentielles observés entre Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA) et les EPCI non « urbains » situés à sa périphérie. Elle se compose des trois EPCI du Territoire de Belfort : Grand Belfort Communauté d'Agglomération (GBCA), la CC des Vosges du Sud et la CC du Sud Territoire. Elle aurait dû naturellement intégrer le Pays de Montbéliard Agglomération (PMA) et la CC du Pays d'Héricourt mais ces derniers n'ont pas été retenus en raison de leur morphologie urbaine similaire à celle du Grand Belfort. En revanche, la zone d'influence du Grand Belfort s'étend au-delà des limites départementales et régionales : en Haute-Saône avec les CC du Pays de Lure et de Rahin et Chérimont et dans le Haut-Rhin avec la CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach et la CC Porte d'Alsace – Largue.

Au sein du système territorial centré sur lui, le Grand Belfort n'exerce pas une attractivité résidentielle, présentant un déficit migratoire de 257 habitants par an entre 2010 et 2015. Les relations les plus intenses s'effectuent entre la CC du Sud Territoire et le Grand Belfort (715 mouvements migratoires par an). Au terme des échanges avec cette dernière, le Grand Belfort accuse un léger déficit migratoire (- 45). Ce schéma migratoire se retrouve également, dans des volumes moins importants, avec la CC des Vosges du Sud (- 35), la CC Porte d'Alsace – Largue (- 82) et de manière plus prononcée avec la CC Rahin et Chérimont (- 133). À l'inverse, GBCA enregistre légèrement plus d'arrivées que de départs avec les CC du Pays de Lure (+ 16) et de la Vallée du Doller et du Soultzbach (+ 22) (Figure 1).

Figure 1 : Migrations résidentielles annuelles entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) du Grand Belfort

| | entrées | sorties | Total des flux (E+S) |
|---|----------------|----------------|-----------------------------|
| CC du Sud Territoire (90) | 335 | 380 | 715 |
| CC des Vosges du Sud (90) | 223 | 258 | 481 |
| CC Rahin et Cherimont (70) | 82 | 215 | 298 |
| CC du Pays de Lure (70) | 68 | 52 | 120 |
| CC Porte d'Alsace – Largue (68) | 25 | 107 | 132 |
| CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach (68) | 32 | 10 | 42 |

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Le Grand Belfort parvient à limiter son déficit migratoire en attirant essentiellement des jeunes âgés entre 15 et 24 ans. La présence de l'UTBM (Université de Technologie de Belfort-Montbéliard), offrant un large panel de formations post-baccalauréat, attire de nombreux étudiants venant de l'extérieur de sa zone d'échanges préférentiels. Mais, au sein de cette dernière, il ne dégage un excédent migratoire sur aucune classe d'âge.

Figure 2 : Déplacements domicile-travail entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) du Grand Belfort

| | entrées | sorties | Total des flux (E+S) |
|---|----------------|----------------|-----------------------------|
| CC des Vosges du Sud (90) | 2 567 | 783 | 3 350 |
| CC du Sud Territoire (90) | 1 732 | 990 | 2 722 |
| CC Rahin et Cherimont (70) | 1 593 | 113 | 1 707 |
| CC du Pays de Lure (70) | 762 | 182 | 943 |
| CC Porte d'Alsace – Largue (68) | 399 | 140 | 539 |
| CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach (68) | 232 | 127 | 359 |

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

En réalité, l'attractivité du Grand Belfort est davantage économique que résidentielle. Son système territorial s'observe plus à travers les nombreux déplacements domicile-travail qui ont lieu quotidiennement vers l'agglomération belfortaine (près de 5 300), en tant que pôle économique régional de premier plan dans la région (environ 44 800 emplois). GBCA compte en effet sur son territoire, quelques fleurons de l'industrie française, en particulier Alstom Transports à Belfort et le géant de l'énergie américain, GE Energy également implanté sur la commune de Belfort, à Bourogne mais également à Cravanche depuis le rachat en 2016 de la branche énergie d'Alstom. Depuis, GE Energy représente l'un des plus gros employeurs du Nord Franche-Comté.

Près d'un quart des actifs habitant la CC du Sud Territoire et exerçant une activité professionnelle en France travaillent dans le Grand Belfort. Ils représentent un peu plus de 1 700 entrants. Dans la CC Rahin et Chérimont, la proportion d'actifs travaillant dans le Grand Belfort grimpe jusqu'à 35 % (soit environ 1 600 travailleurs quotidiens) et dépasse les 40 % dans la CC des Vosges du Sud qui regroupe le contingent (près de 2 600 actifs occupés) le plus important (Figure 2). Les échanges sont moindres avec la CC du Pays de Lure (10 % des actifs) et surtout avec les deux CC du Haut-Rhin pour lesquelles, moins de 4 % des actifs viennent travailler dans l'agglomération belfortaine. En ce qui concerne les actifs résidant sur le territoire de GBCA travaillant dans la zone, ils se dirigent près de trois fois sur quatre dans les deux autres communautés de communes du département.

Les EPCI composant la zone d'échanges migratoires préférentiels du Grand Belfort présentent des caractéristiques et des dynamiques démographiques assez différentes.

Plus urbaine et disposant d'une offre post baccalauréat assez fournie, l'agglomération du Grand Belfort se distingue par sa forte proportion de jeunes de moins de 25 ans (31,5 %), plus importante que sa voisine, Mulhouse Alsace Agglomération, mais moindre que celle du Grand Besançon. Ce territoire est démographiquement, assez dynamique (+ 1,3 % entre 2010 et 2015). L'accroissement continu de sa population est porté par un excédent naturel parvenant à compenser son déficit migratoire structurel (cf. Fiche).

La CC du Pays de Lure poursuit également sa croissance démographique (+ 1,7 % entre 2010 et 2015) profitant des aménagements routiers (mise à 2x2 voies du tronçon Lure Ouest – Héricourt achevée en 2011), qui la rapprochent des grands pôles d'emploi voisins de Montbéliard et de Belfort. La croissance de sa population repose dorénavant exclusivement sur son excédent naturel.

Les collectivités du système territorial située dans la partie alsacienne connaissent également une croissance démographique significative : + 2,3 % pour la CC Porte d'Alsace – Largue et + 1,5 % pour la CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach. Comme la CC du Pays de Lure, l'excédent naturel explique principalement les hausses de population. La population de la CC Porte d'Alsace – Largue est particulièrement jeune pour une collectivité du monde rural. Elle compte 13 jeunes de moins de 25 ans pour 10 seniors âgés de 60 et plus.

Figure 3a: Indicateurs socio-démographiques

| | Évolution de la population 2010-2015 (en %) | Évolution de l'emploi 2010-2015 (en %) | Indice de jeunesse 2015* |
|--|---|--|-----------------------------|
| CA Grand Belfort (90) | 1,3 | -4,5 | 1,4 |
| CC du Sud Territoire (90) | 0,2 | -4,1 | 1,1 |
| CC des Vosges du Sud (90) | 0,8 | -2,6 | 1,0 |
| CC Rahin et Cherimont (70) | 0,1 | 1,7 | 1,1 |
| CC du Pays de Lure (70) | 1,7 | -6,4 | 1,1 |
| CC Porte d'Alsace – Largue (68) | 2,3 | -4,9 | 1,3 |
| CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach (68) | 1,5 | 2,1 | 1,1 |

* Indice de Jeunesse = Moins de 25 ans / 60 ans et plus

Sources : Insee, RP 2010-2015 (exploitations principales et complémentaires)

La CC des Vosges du Sud, polarisée notamment par Giromagny, est l'un des territoires les plus attractifs de la zone. Elle forme avec la CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach, l'espace interstitiel entre les deux pôles d'emplois de Belfort d'un côté, et de Thann en Alsace, de l'autre. Cette attractivité de proximité attire pour l'essentiel une population de moins de 40 ans en provenance des pôles urbains voisins (Belfort et Montbéliard). En revanche, le solde naturel, déficitaire, limite la croissance de la population de ce territoire (+0,8%).

Les deux derniers EPCI de la zone appartenant à la région que sont la CC du Sud Territoire et la CC Rahin et Chérimont ont des profils assez proches sur la période récente 2010-2015. Leur structure de population est plutôt vieillissante et leur population est sur une tendance stagnante (respectivement + 0,2 % et + 0,1 % en cinq ans). Elles sont toutes deux marquées par leur passé, la mine pour la CC Rahin et Chérimont et l'industrie pour la CC du Sud Territoire avec les usines Japy à Beaucourt et les fonderies à Delle.

Le système territorial se caractérise par une baisse de l'emploi entre 2010 et 2015 (71 800 en 2015 contre un peu plus de 74 700 cinq ans plus tôt). Cette diminution s'explique par l'effondrement du nombre d'emplois industriels (près de 1 700 emplois en moins en 5 ans). L'emploi recule dans tous les EPCI de la zone d'échanges migratoires préférentiels, excepté dans la CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach (+ 2,1 %) où l'emploi industriel a plus que résisté (+ 6 %) et dans la CC Rahin et Chérimont (+ 1,7 %), portée par un essor (+ 30 % en 5 ans) des emplois dans le commerce (Figure 3a).

Les conditions de vie sont assez différentes au sein de la zone. Le passé industriel d'une part et la présence de villes d'autre part, captant les populations les plus fragiles, déterminent souvent le niveau de vie moyen des habitants et l'importance de la pauvreté dans chaque collectivité. D'un EPCI à un autre, la part de ménages pauvres peut ainsi varier du simple au double et les parts de ménages de personnes seules, d'une dizaine de points (Figure 3b).

Le Grand Belfort, la CC du Sud Territoire et les deux collectivités de Haute-Saône (Rahin et Chérimont et Pays de Lure) affichent les taux de pauvreté les plus élevés avec une mention particulière pour GBCA et la CC du Pays de Lure dont les taux (respectivement 16,9 % et 15,2 %) sont bien supérieurs aux moyennes régionale et départementales.

Les deux collectivités alsaciennes comptent quant à elles peu de ménages pauvres : 7,6 % dans la CC Porte d'Alsace – Largue et 6,6 % dans la CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach.

Au sein du système territorial, la composition des ménages et la pauvreté semblent être corrélées. L'importance de la représentation des personnes âgées dans la population vient modifier à la marge la hiérarchie observée à partir du taux de pauvreté. Là encore, le fait de compter des villes sur son territoire influe sur la forte représentation ou non des personnes seules parmi les ménages (38,6 % dans le Grand Belfort, 34,2 % dans la CC du Pays de Lure et 31,3 % dans la CC du Sud Territoire).

Si l'agglomération belfortaine compte également la plus forte part de familles monoparentales sur son territoire (10,3 %), les écarts avec les autres collectivités sont moins importants (au maximum trois points avec la CC de la Vallée du Doller et du Soultzbach).

Figure 3b: Indicateurs socio-démographiques

| | Taux de pauvreté 2015 (en %) | Part des ménages de familles monoparentales (en %) | Part des ménages de personnes seules (en %) | Taux de vacance 2015* (en %) |
|--|---------------------------------|--|---|------------------------------------|
| CA Grand Belfort (90) | 16,9 | 10,3 | 38,6 | 10,4 |
| CC du Sud Territoire (90) | 12,0 | 10,1 | 31,3 | 9,1 |
| CC des Vosges du Sud (90) | 8,9 | 7,4 | 29,8 | 7,1 |
| CC Rahin et Cherimont (70) | 12,4 | 8,4 | 28,4 | 9,7 |
| CC du Pays de Lure (70) | 15,2 | 9,7 | 34,2 | 10,1 |
| CC Porte d'Alsace – Largue (68) | 7,6 | 7,4 | 23,6 | 7,8 |
| CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach (68) | 6,6 | 7,3 | 25,3 | 9,4 |

* Taux de vacance issu de Filocom

Sources : Insee, RP 2010-2015 (exploitations principales et complémentaires) – Filosoft 2015 – Filocom 2015

En revanche, la tension sur le marché immobilier apparaît hétérogène. Tandis que les CC des Vosges du Sud et Porte d'Alsace – Largue comptent assez peu de logements vacants (respectivement 7,1 et 7,8 %), il semble qu'ailleurs, diminuer la vacance puisse constituer un enjeu majeur, en particulier dans le Grand Belfort (10,4 % de logements vacants), la CC du Pays de Lure (10,1 %) et la CC Rahin et Chérimont (9,7 %) (Figure 3b).

L'occupation actuelle du parc, mais également les dynamiques et les caractéristiques socio-démographiques conditionnent les besoins actuels en logement et orientent les besoins futurs. Au sein du système territorial, l'agglomération belfortaine concentre le plus grand volume de besoins en construction neuve avec un peu moins de 1 500 logements sur 6 ans, soit environ 250 logements par an. À un niveau moindre, la CC du Pays de Lure regroupe également des besoins en logements importants : 620 logements neufs sur 6 ans soit une centaine par an. Pour les autres collectivités de la région Bourgogne-Franche-Comté, les besoins en construction neuve correspondent à un volume compris entre 30 (CC Rahin et Chérimont) et 50 logements (CC du Sud Territoire).

Dans l'estimation des besoins en logement sur la période 2020-2026, les situations de non ou mal logement représentent un quart des besoins en construction neuve de l'agglomération belfortaine, soit un peu plus de 60 logements par an. Cette part importante s'explique par son statut de grand pôle urbain qui regroupe plusieurs structures d'hébergement social (CHRS, résidences sociales,...) n'apportant que des solutions transitoires au problème du non logement. Il concentre également des populations en situation de grande précarité (sans-abri, demandeurs d'asile, etc.). En raison des prix des loyers souvent plus élevés qu'en périphérie, certains jeunes se retrouvent plus fréquemment dans l'incapacité de quitter leur famille en raison de moyens financiers trop faibles.

La CC du Sud Territoire, par la présence de petites villes comme Beaucourt, Delle ou Grandvillars, compte également une part non négligeable de personnes vulnérables. Dans cette collectivité, le non ou mal logement représente 29 % des besoins en logement (Figure 4).

Une autre partie des besoins en logements provient de l'évolution « naturelle » du parc de logements, c'est-à-dire hors construction neuve. Ce renouvellement du parc s'obtient en faisant la différence entre les disparitions (fusion de logements, démolitions ou transformation en locaux professionnels) et les créations hors constructions neuves (scission de logements ou transformation de locaux en logement). Dans le cas où les disparitions seraient supérieures aux créations, les disparitions nettes sont amenées à être compensées par de nouvelles constructions. Elles contribuent aussi à faire baisser la vacance.

¹ Les besoins en logements de la CC de la Vallée de la Doller et du Soultzbach et de la CC Porte d'Alsace – Largue sont établis par la Dreal Grand-Est.

Figure 4 : Décomposition des besoins en logements sur la période 2020-2026 établie à partir du scénario central

| | Besoins en logement | Besoins actuels non satisfaits | Estimation de l'évolution du nombre de ménages | Besoins liés au renouvellement du parc |
|-----------------------|---------------------|--------------------------------|--|--|
| CA Grand Belfort | 1 480 | 370 | 1 440 | -330 |
| CC des Vosges du Sud | 220 | 20 | 180 | 20 |
| CC du Sud Territoire | 280 | 80 | 200 | 0 |
| CC du Pays de Lure | 620 | 70 | 450 | 100 |
| CC Rahin et Chérimont | 180 | 30 | 100 | 50 |

Sources : Insee, Omphale 2017 (scénarii 2018) et RP 2014 - DGFIP, Filocom 2015 - Finess 2016 - SNE 2016 - Cnaf 2015

Si la tendance observée ces dernières années se poursuivait, il y aurait plus de logements qui disparaîtraient qu'ils ne s'en créeraient dans quasiment toutes les collectivités du système territorial, en particulier dans la CC du Pays de Lure où le renouvellement du parc représenterait une centaine de logements sur 6 ans, soit 16 % des besoins globaux. La collectivité s'est en effet engagée dans la rénovation d'une partie de son parc de logements vétustes avec son projet de réaménagement du quartier Deubel / Parmentier / Gare à Lure à une échéance de dix ans. Dans la CC Rahin et Chérimont, cette part liée au renouvellement du parc grimpe jusqu'à près de 28 %, avec en toile de fond les anciennes cités minières de Ronchamp-Champagney.

Le Grand Belfort se distingue par une contribution négative du renouvellement de son parc de logements hors construction neuve. Cela signifie qu'il y a eu, durant la période récente, des créations nettes de logements hors construction neuve. Si cette tendance se poursuivait entre 2020 et 2026, ces créations nettes hors logements neufs et la mobilisation de la vacance pourraient permettre d'« économiser » la construction d'une cinquantaine de logements par an.

Toutefois, le volume des besoins en logements, dans toutes les collectivités du système territorial, repose avant tout sur l'évolution du nombre de ménages. En s'appuyant sur les scénarios centraux de projections de ménages, le Grand Belfort enregistrerait une hausse de 1 440 ménages supplémentaires sur 6 ans, soit un peu plus de 240 par an. La croissance potentielle atteindrait 450 ménages supplémentaires pour la CC du Pays de Lure et serait voisine de 200 ménages pour la CC du Sud Territoire et la CC des Vosges du Sud. La CC Rahin et Chérimont compterait une centaine de ménages de plus en six ans (Figure 4).

Cette croissance des ménages serait en tout cas moins forte que celle observée entre 2010 et 2015 dans toutes les collectivités du système territorial. Si ce ralentissement pourrait être minime pour l'agglomération belfortaine, il serait en revanche plus marqué pour la CC du Sud Territoire. Le rythme de croissance annuel des ménages y serait deux fois plus faible entre 2020 et 2026 que lors de la période de référence précédente (Figure 5).

Figure 5 : Evolution annuelle du nombre de ménages

| | 2010-2015* | 2020-2026** |
|------------------------------|------------|-------------|
| CA Grand Belfort | + 280 | + 240 |
| CC des Vosges du Sud | + 30 | + 30 |
| CC du Sud Territoire | + 10 | + 30 |
| CC du Pays de Lure | + 70 | + 80 |
| CC Rahin et Cherimont | + 0 | + 20 |

* : Évolution observée

** : Évolution estimée à partir de scénario centraux de projections de ménages

Sources : Insee, RP 2010 et 2015 (exploitations complémentaires) – Traitement Dreal à partir d'Omphale 2017 (scénarii 2018)

Au regard des relations de proximité qui existent entre le Grand Belfort et les EPCI de sa zone d'échanges migratoires préférentiels, la réflexion sur les besoins en logements doit également s'envisager sur un zonage plus large que celui se limitant à leur strict périmètre intercommunal. Ces éléments sur les migrations peuvent alimenter des scénarios complémentaires à ceux établis à partir des projections qui prolongent favorablement (scénario haut), indifféremment (scénario central) ou défavorablement (scénario bas) une tendance démographique passée.

C'est dans cette idée que le scénario « urbain » a été construit. En relocalisant une partie des ménages de l'agglomération belfortaine qui est partie s'installer dans les EPCI situés en périphérie, ce scénario théorique a deux objectifs. Il vise à réduire d'une part, la consommation d'espace générée notamment par les constructions neuves consécutives aux migrations résidentielles de familles du Grand Belfort vers les autres EPCI, et d'autre part, les émissions de CO₂ générées par les nombreux déplacements domicile-travail qui se font vers l'agglomération belfortaine.

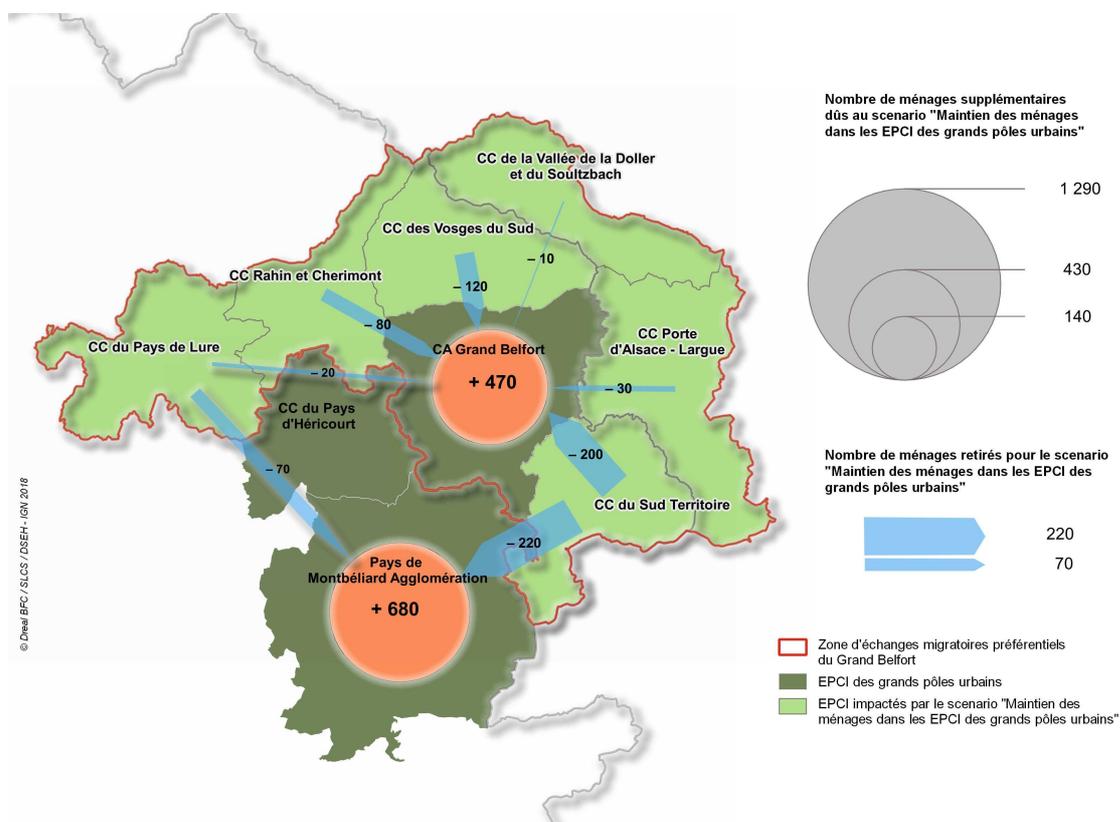
Figure 6: Besoins en logements selon le scénario central et scénario urbain

| | Scénario central | Scénario urbain |
|------------------------------|------------------|-----------------|
| CA Grand Belfort | 1 481 | 1 975 |
| CC des Vosges du Sud | 219 | 107 |
| CC du Sud Territoire | 279 | 25 |
| CC du Pays de Lure | 623 | 582 |
| CC Rahin et Cherimont | 182 | 109 |

Dans un tel scénario, le Grand Belfort aurait besoin de 500 logements supplémentaires sur 6 ans, au détriment de toutes les autres collectivités de sa zone d'échanges migratoires préférentiels. La CC du Sud Territoire serait la collectivité la plus impactée par un tel scénario, car elle appartient également au système territorial centré sur l'agglomération de Montbéliard. Au total, ses besoins en logements seraient divisés par neuf. À un degré moindre, les conséquences seraient également significatives pour la CC des Vosges du Sud, avec des besoins en logements qui diminueraient de moitié (Figure 6 et 7).

L'essentiel de ces 500 logements supplémentaires (470) serait des résidences principales qui correspondraient à la relocalisation des ménages partis du Grand Belfort (carte) ; les trente restant résultant de l'évolution de la structure du parc.

Figure 7: Différentiel d'attractivité entre EPCI périurbain et Communauté d'agglomération entre scénario central et scénario urbain



Ces différents scénarios sont présentés dans les fiches EPCI situées en annexe du dossier.