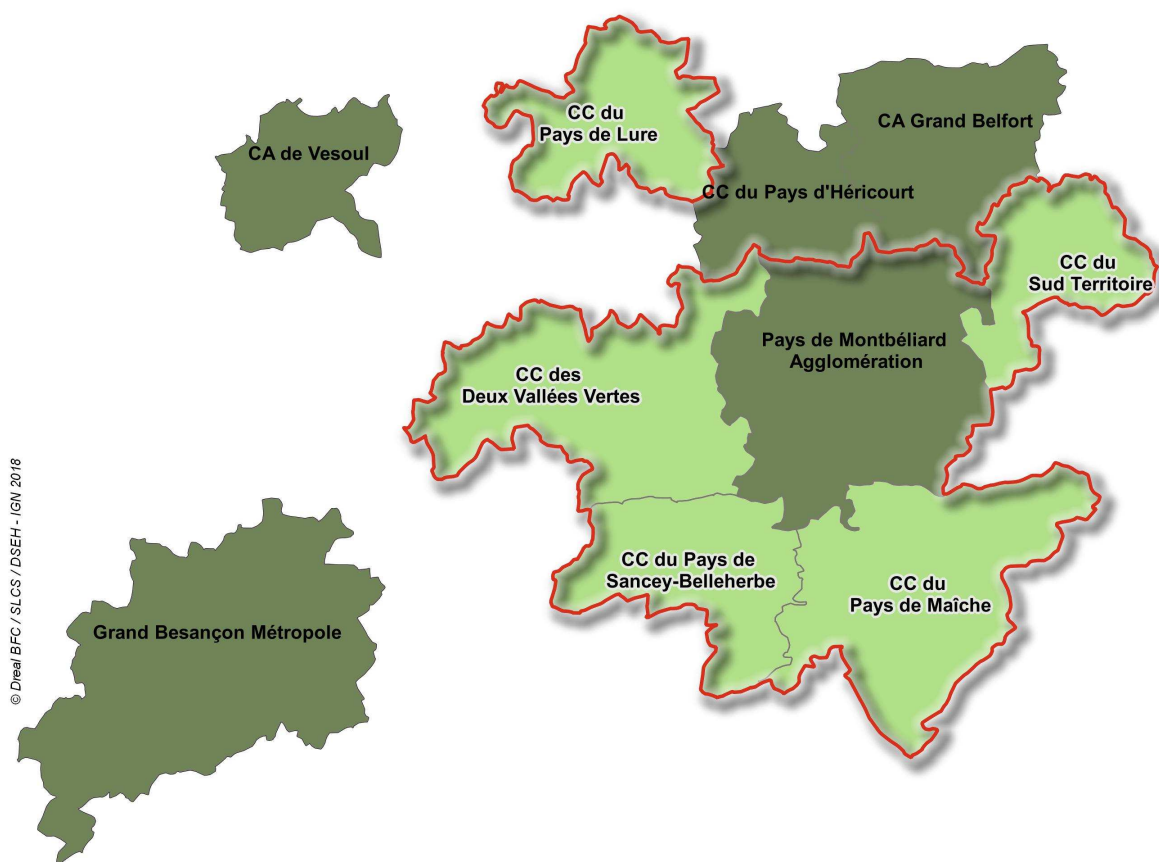


# Montbéliard



## 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](http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr)



## Les besoins en logements dans la zone d'échanges migratoires préférentiels de PMA

La zone d'échanges migratoires préférentiels du Pays de Montbéliard Agglomération s'est établie sur la base de l'intensité des flux de migrations résidentielles observée entre PMA et les EPCI considérés comme non « urbains » situés à sa périphérie. Cette zone aurait dû naturellement intégrer la CA du Grand Belfort Agglomération (GBCA) et la CC du Pays d'Héricourt mais ces dernières n'ont pas été retenues en raison de leur morphologie urbaine similaire à celle du Pays de Montbéliard. La zone d'influence de PMA se compose également des CC des Deux Vallées Vertes, du Pays de Sancey-Belleherbe et du Pays de Maîche situées dans le Doubs. Elle s'étend au delà des frontières départementales, jusqu'à la CC du Sud Territoire plus à l'est dans le Territoire de Belfort et à la CC du Pays de Lure située au nord, en Haute-Saône.

Les flux migratoires les plus importants s'effectuent avec la CC du Sud Territoire, puis avec la CC des Deux Vallées Vertes et celle du Pays de Maîche. Le bilan migratoire global de PMA avec les EPCI de sa zone d'influence est relativement équilibré, les excédents enregistrés avec les CC du Pays de Maîche et du Sud Territoire compensant les déficits particuliers avec les trois autres EPCI.

**Figure 1 : Migrations résidentielles annuelles entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) de PMA**

|                                      | entrées | sorties | Total des flux<br>(E+S) |
|--------------------------------------|---------|---------|-------------------------|
| CC des Deux Vallées Vertes (25)      | 154     | 229     | 383                     |
| CC du Pays de Lure (70)              | 22      | 88      | 110                     |
| CC du Pays de Maîche (25)            | 153     | 73      | 226                     |
| CC du Pays de Sancey-Belleherbe (25) | 25      | 60      | 85                      |
| CC du Sud Territoire (90)            | 346     | 279     | 625                     |

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Ce système territorial s'observe également à travers les nombreux déplacements domicile-travail qui ont lieu quotidiennement vers PMA, en majorité vers Montbéliard et Sochaux où se trouve le site de Peugeot SA concentrant environ 8 000 salariés. Ainsi près d'un quart des actifs habitant la CC du Sud Territoire et exerçant une activité professionnelle en France travaillent dans le Pays de Montbéliard. Cette proportion s'élève à pratiquement un tiers en ce qui concerne la CC des Deux Vallées Vertes.

A l'image des 72 communes qui composent la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard, la zone d'échanges migratoires préférentiels de PMA présente des disparités territoriales importantes.

**Figure 2 : Déplacements domicile-travail entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) de MBA**

|                                      | entrées | sorties | Total des flux<br>(E+S) |
|--------------------------------------|---------|---------|-------------------------|
| CC des Deux Vallées Vertes (25)      | 2 021   | 468     | 2 489                   |
| CC du Pays de Lure (70)              | 871     | 81      | 951                     |
| CC du Pays de Maïche (25)            | 469     | 276     | 744                     |
| CC du Pays de Sancey-Belleherbe (25) | 289     | 39      | 328                     |
| CC du Sud Territoire (90)            | 1 795   | 959     | 2 754                   |

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

En matière de morphologie territoriale, les EPCI présentent des caractéristiques très différentes. L'habitat y est ainsi très varié avec une part importante de logements collectifs qui se concentre dans le quart nord-est de PMA (Montbéliard, Audincourt, Seloncourt, Grand-Charmont, Mandeure, Béthoncourt, Sochaux, etc.) et un habitat très mité dans les autres collectivités de la zone. Les densités de population s'échelonnent ainsi entre 24 hab/km<sup>2</sup> pour la CC du Pays de Sancey-Belleherbe, et jusqu'à 312 hab/km<sup>2</sup> pour PMA. Les dynamiques démographiques ne sont pas les mêmes non plus, entre des territoires connaissant une croissance soutenue de leur population sur la période récente (CC du Pays de Sancey-Belleherbe, CC du Pays de Maïche) et la CA du Pays de Montbéliard en déprise depuis plusieurs décennies.

**Figure 3a: Indicateurs socio-démographiques**

|   | Évolution de la population<br>2010-2015<br>(en %) | Évolution de l'emploi<br>2010-2015<br>(en %) | Indice de<br>jeunesse 2015* |
|---|---|--|-----------------------------|
| CA Pays de Montbéliard Agglomération (25) | -1,5  | 0,0  | 1,1                         |
| CC des Deux Vallées Vertes (25)           | -0,2  | 0,0  | 1,0                         |
| CC du Pays de Lure (70)                   | 1,7   | 0,0  | 1,1                         |
| CC du Pays de Maïche (25)                 | 3,6   | 0,0  | 1,3                         |
| CC du Pays de Sancey-Belleherbe (25)      | 5,2   | 0,0  | 1,0                         |
| CC du Sud Territoire (90)                 | 0,2   | 0,0  | 1,1                         |

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

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

En termes de conditions de vie, la CC du Pays de Maïche fait exception affichant un taux de pauvreté (7 %) beaucoup plus bas que les autres EPCI, s'expliquant en grande partie par sa forte proportion de frontaliers. Les conditions d'emploi plus favorables côté suisse attirent en majorité des jeunes actifs (20-35 ans), avec ou sans enfants, qui contribuent au ralentissement du vieillissement de la population globale de cet EPCI. En revanche, les autres collectivités enregistrent des taux de pauvreté relativement élevés (entre 12 et 16 %), en corrélation avec un chômage souvent important également.

**Figure 3b: Indicateurs socio-démographiques**

|   | Taux de pauvreté 2015<br>(en %) | Part des ménages de<br>familles<br>monoparentales (en %) | Part des ménages<br>de personnes seules<br>(en %) | Taux de<br>vacance 2015*<br>(en %) |
|---|---------------------------------|--|---|------------------------------------|
| CA Pays de Montbéliard Agglomération (25) | 16,1                            | 9,1  | 34,3  | 10,8                               |
| CC des Deux Vallées Vertes (25)           | 12,2                            | 9,3  | 30,8  | 11,5                               |
| CC du Pays de Lure (70)                   | 15,2                            | 9,7  | 34,2  | 10,4                               |
| CC du Pays de Maïche (25)                 | 7,3                             | 6,7  | 33,5  | 10,9                               |
| CC du Pays de Sancey-Belleherbe (25)      | 11,9                            | 5,0  | 30,5  | 13,5                               |
| CC du Sud Territoire (90)                 | 12,0                            | 10,1   | 31,3  | 10,0                               |

\* Taux de vacance issu de Filocom

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

Ces dynamiques et ces caractéristiques socio-démographiques conditionnent les besoins actuels en logement et orientent les besoins futurs. La mobilisation du parc existant peut contribuer à y répondre. Tous les EPCI de la zone d'influence de PMA ont la caractéristique de compter une forte proportion de logements vacants. Dans les CC du Pays de Maïche et du Pays de Sancey-Belleherbe, l'accroissement démographique s'est accompagné d'une augmentation importante des surfaces artificialisées ces dernières années. Dans une démarche de développement plus durable, ces collectivités pourraient puiser davantage dans leur réserve de logements vacants pour répondre en partie aux besoins de la population afin d'enrayer la montée de la vacance observée ces dernières années. Pour les autres EPCI, aux dynamiques démographiques moins favorables, il s'agira plus de contenir la progression de la vacance que de l'enrayer.

Au sein de la zone d'influence, la question du non logement ou du mal logement concerne en premier lieu les collectivités les plus « urbaines » où se concentrent les populations les plus modestes et les plus vulnérables (CA Pays de Montbéliard Agglomération, CC du Sud Territoire et CC du Pays de Lure).

En tant que grand pôle urbain, PMA regroupe plusieurs structures d'hébergement social (CHRS, centres d'accueil) apportant des solutions transitoires au problème du non logement et non pérennes. La collectivité concentre également des populations en situation de grande précarité (demandeurs d'asile). À un niveau beaucoup plus modeste, 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 (Figure 4). Ces deux EPCI sont les collectivités où le non ou mal logement pèse le plus dans les besoins globaux.

**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 Pays de Montbéliard Agglomération (25) | 1 610               | 380                            | 200  | 1 030                                  |
| CC des Deux Vallées Vertes (25)           | 100                 | 20                             | 80   | 0                                      |
| CC du Pays de Lure (70)                   | 620                 | 70                             | 450  | 100                                    |
| CC du Pays de Maïche (25)                 | 330                 | 10                             | 260  | 60                                     |
| CC du Pays de Sancey-Belleherbe (25)      | 80                  | 0                              | 40   | 40                                     |
| CC du Sud Territoire (90)                 | 280                 | 80                             | 200  | 0                                      |

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

L'évolution du nombre de ménages contribue très différemment selon les EPCI aux besoins en logement globaux. En raison d'une perte continue de population depuis une trentaine d'années, l'évolution du nombre de ménages représente une part très faible des besoins en logement de la CA du Pays de Montbéliard (12 %). Les besoins en logement de l'EPCI relève davantage d'une restructuration d'un parc souvent ancien et surdimensionné, car hérité du glorieux passé industriel et aujourd'hui, peu attractif. En revanche, dans les autres EPCI de la zone, la composante liée à l'évolution du nombre de ménages est plus forte, s'élevant à 50 % dans la CC du Pays de Sancey-Belleherbe jusqu'à 80 % dans la CC des Deux Vallées Vertes.

Néanmoins, par rapport à la période récente passée, les variations s'atténueraient. PMA gagnerait une trentaine de ménages par an sur la période 2020-2026 alors qu'il en accueillait une cinquantaine par an (en solde net) entre 2010 et 2015. Ce ralentissement s'observe dans toutes les collectivités sous influence de la CAPM, tout particulièrement dans les CC du Pays de Maïche et du Sud Territoire, sous l'effet notamment d'une augmentation moins rapide du nombre de frontaliers (Figure 5).

**Figure 5 : Evolution annuelle du nombre de ménages**

|  | 2010-2015* | 2020-2026** |
|--|------------|-------------|
| <b>CA Pays de Montbéliard Agglomération (25)</b> | - 420      | + 30        |
| <b>CC des Deux Vallées Vertes (25)</b>           | - 10       | + 10        |
| <b>CC du Pays de Lure (70)</b>                   | + 70       | + 80        |
| <b>CC du Pays de Maïche (25)</b>                 | + 130      | + 40        |
| <b>CC du Pays de Sancey-Belleherbe (25)</b>      | + 50       | + 10        |
| <b>CC du Sud Territoire (90)</b>                 | + 10       | + 30        |

\* : 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 PMA 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.

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

|  | Scénario central | Scénario urbain |
|--|------------------|-----------------|
| <b>CA Pays de Montbéliard Agglomération (25)</b> | 1 610            | 2 270           |
| <b>CC des Deux Vallées Vertes (25)</b>           | 100              | 40              |
| <b>CC du Pays de Lure (70)</b>                   | 620              | 580             |
| <b>CC du Pays de Maïche (25)</b>                 | 330              | 180             |
| <b>CC du Pays de Sancey-Belleherbe (25)</b>      | 80               | 20              |
| <b>CC du Sud Territoire (90)</b>                 | 280              | 30              |

Sources : Insee, Omphale 2017 (scénarii 2018) et RP 2014

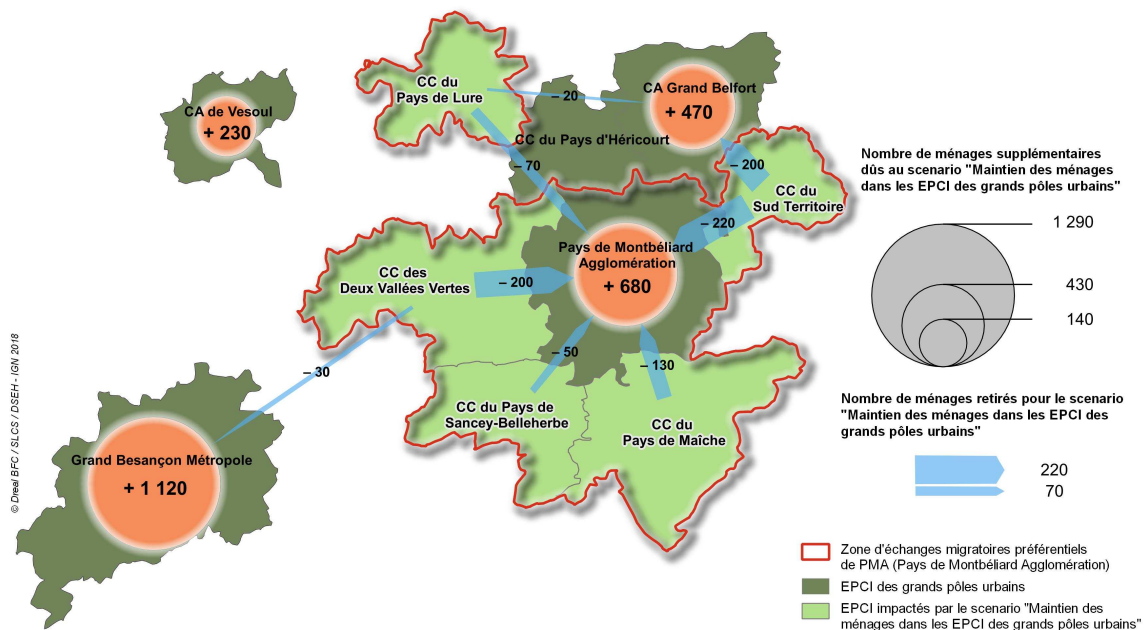
C'est dans cette idée que le scénario « urbain » a été construit. En relocalisant une partie des ménages qui est partie s'installer dans les EPCI de la zone d'échanges migratoires du Pays de Montbéliard, ce scénario théorique a deux objectifs. Il vise à réduire d'une part, la consommation d'espace générée notamment par les constructions neuves consécutives aux migrations résidentielles de familles de PMA vers les autres EPCI et d'autre part, les émissions de CO<sub>2</sub> générées par les nombreux déplacements domicile-travail qui se font vers l'agglomération de Montbéliard.

Dans un tel scénario, la communauté d'agglomération aurait besoin de 660 logements supplémentaires sur 6 ans, au détriment de toutes les collectivités de son système territorial (Figure 6). Ces 660 logements seraient exclusivement des résidences principales dans la mesure où les ménages qui reviendraient dans leur commune d'origine seraient plus nombreux (voir carte). Dans ce scénario démographiquement favorable, la collectivité ciblerait de diminuer sa part de logements vacants en relogant une partie de ces ménages (soit une vingtaine) dans le parc vacant existant.

Les CC du Sud Territoire et des deux Vallées Vertes seraient les collectivités les plus touchées par ce scénario théorique puisqu'environ 200 ménages dans chacune d'entre elles retourneraient habiter au sein de la communauté d'agglomération du Pays de Montbéliard.

Ce différentiel peut venir soit d'une meilleure rétention des ménages partant s'installer en dehors de la communauté d'agglomération ou par un retour des EPCI périphériques vers celle-ci (Figure 7). Cela représente un sixième des migrations de l'agglomération vers les communautés de communes de la zone de la période.

**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.