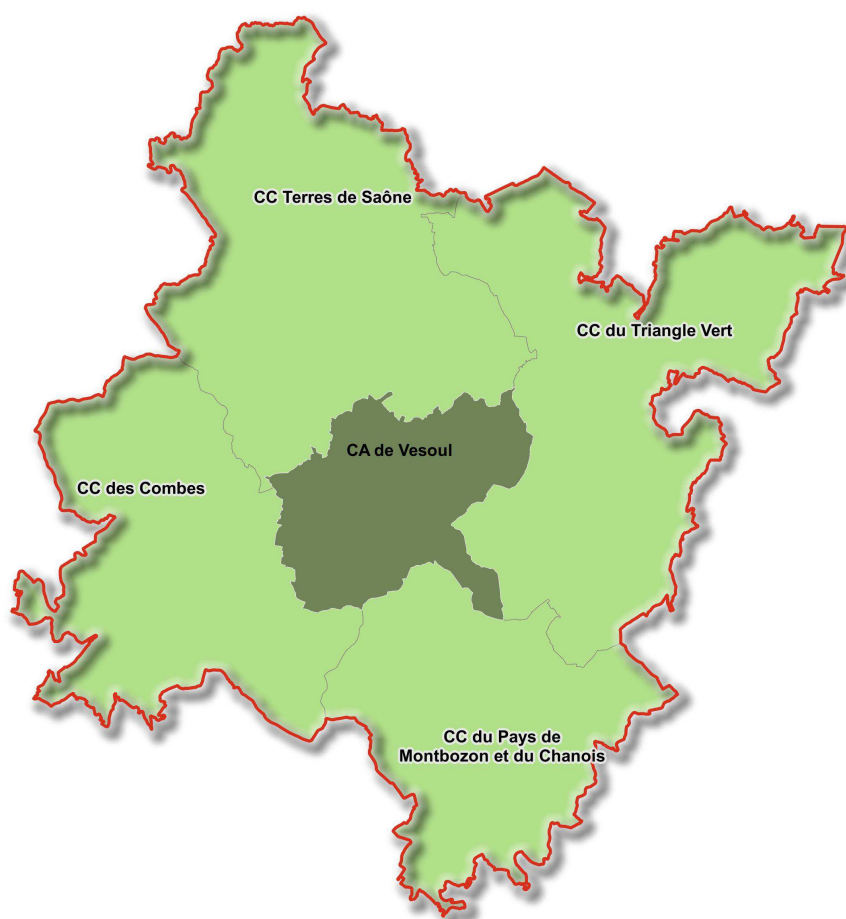


CA de Vesoul (CAV)



© Dreal BFC / SILCS / DSEH - IGN 2018

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



Auteur: Gilles ZEMIS Dreal BFC

Les besoins en logements dans la zone d'échanges migratoires préférentiels de la CA de Vesoul (CAV)

La zone d'échanges migratoires préférentiels de la Communauté d'Agglomération de Vesoul a été établie sur la base de l'intensité des flux de migrations résidentielles observée entre la CAV et les EPCI considérés comme non « urbains » situés à sa périphérie : les CC des Combes, du Pays de Montbozon et du Chanois, du Triangle Vert et des Terres de Saône.

Si l'agglomération vésulienne enregistre un solde migratoire apparent négatif, ce déficit est principalement lié aux départs d'étudiants vers Grand Besançon Métropole. En effet, au sein de son système territorial, elle exerce une attractivité de proximité, enregistrant plus d'arrivées sur son territoire que de sorties. Cet excédent migratoire global résulte essentiellement des échanges de population qu'elle entretient avec la CC Terres de Saône. La CAV attire en particulier des familles avec de jeunes enfants et des personnes très âgées en provenance de ce territoire. La Communauté d'Agglomération de Vesoul est également excédentaire avec la CC des Combes même si les échanges sont beaucoup moins intenses. L'agglomération vésulienne, à l'intérieur du périmètre du système territorial centré sur elle, ne présente un déficit migratoire qu'avec la CC du Pays de Montbozon et du Chanois, tandis que ses échanges avec la CC du Triangle Vert sont équilibrés (Figure 1).

Figure 1 : Migrations résidentielles annuelles entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) de la CA de Vesoul

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC des Combes (70)	103	80	184
CC du Pays de Montbozon et du Chanois (70)	66	91	158
CC du Triangle Vert (70)	97	99	196
CC Terres de Saône (70)	308	211	520

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

Les déplacements domicile-travail qui ont lieu quotidiennement vers la CAV montre le rôle de pôle d'emploi majeur de la communauté d'agglomération pour les collectivités qui l'entourent. Comme pour les migrations résidentielles, le plus important contingent d'actifs (2 100) provient de la CC Terres de Saône. Ce sont ainsi 37 % des actifs occupés résidant la CC Terres de Saône qui viennent travailler chaque jour dans l'agglomération vésulienne. Dans la CC des Combes, cette proportion grimpe jusqu'à 42 % et représente un volume d'un peu plus de 1 300 actifs en exercice. La CC du Triangle Vert envoie également quotidiennement 1 500 travailleurs vers la communauté d'agglomération, soit près d'un tiers de ses actifs occupés. Enfin, un peu moins de 800 actifs résidant la CC du Pays de Montbozon et du Chanois occupent un emploi dans la CAV, soit 27 % des actifs occupés résidant cette collectivité. Ce taux moins important s'explique par l'attractivité du pôle d'emploi de Besançon qui exerce également son attractivité sur ce territoire (Figure 2).

Figure 2 : Déplacements domicile-travail entre EPCI vers (entrées) ou en provenance (sorties) de la CA de Vesoul

	entrées	sorties	Total des flux (E+S)
CC des Combes (70)	1 320	191	1 510
CC du Pays de Montbozon et du Chanois (70)	781	104	885
CC du Triangle Vert (70)	1 496	133	1 629
CC Terres de Saône (70)	2 109	331	2 440

Source : Insee, RP 2015 (exploitation complémentaire)

En dépit de cette attractivité résidentielle et économique qui reste très locale, la CA de Vesoul perd des habitants (- 1,0 % entre 2010 et 2015) alors que la plupart de ses EPCI voisins en gagnent notamment sur la période récente. La baisse de population de l'agglomération vésulienne provient d'un déficit migratoire structurel, s'expliquant essentiellement par un volume important de départs vers Grand Besançon Métropole et plus faiblement vers Grand Belfort Communauté d'Agglomération. La CC du Pays de Montbozon et du Chanois affiche une progression de près de 3 % de sa population entre 2010 et 2015, le léger déficit naturel étant largement compensé par une forte attractivité résidentielle. Cette dernière peut s'expliquer par sa situation géographique, au carrefour de deux autres pôles d'emploi de premier plan : Besançon et Montbéliard. Ailleurs au sein du système territorial, les progressions sont moins marquées : + 1,1 % pour la CC des Combes, qui cumule léger accroissement naturel et migratoire et + 0,6 % pour la CC du Triangle Vert. La population de la CC Terres de Saône, quant à elle, reste stable. La CC du Triangle Vert, avec une population plus jeune, enregistre un excédent naturel plus marqué que la CC Terres de Saône, qui lui permet de faire plus que compenser le déficit migratoire (Figure 3a).

Comme bon nombre de territoires dans la région, la CAV doit faire face à une baisse de l'emploi (- 4,5 % entre 2010 et 2015), ne favorisant pas son attractivité. Cette tendance baissière observée entre 2010 et 2015 s'étend d'ailleurs à toutes les autres collectivités du système territorial dans des proportions plus ou moins marquées : de - 1 % dans la CC Terres de Saône, jusqu'à - 11 % dans la CC du Triangle Vert (Figure 3a). La déprise économique de ces territoires s'explique souvent par l'importance de l'industrie dans leur structure productive, un secteur particulièrement exposé aux mutations économiques de ces dernières années. La CC des Combes fait exception dans la mesure où sa baisse s'explique pour l'essentiel par un net repli des emplois dans le commerce et l'agriculture, alors que dans le même temps, son nombre d'emplois industriels a augmenté.

Figure 3a: Indicateurs socio-démographiques

	Évolution de la population 2010-2015 (en %)	Évolution de l'emploi 2010-2015 (en %)	Indice de jeunesse 2015*
CA de Vesoul (70)	-1,0	-4,5	1,0
CC des Combes (70)	1,1	-6,4	1,0
CC du Pays de Montbozon et du Chanois (70)	2,8	-4,8	1,2
CC du Triangle Vert (70)	0,6	-11,3	1,2
CC Terres de Saône (70)	0,0	-1,0	1,0

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

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

La distribution par âge de la population vivant au sein du système territorial est assez équilibrée. Dans toutes les collectivités qui le composent, les moins de 25 ans sont aussi nombreux que les seniors âgés de 60 ans et plus, voire plus nombreux dans les CC du Triangle Vert et du Pays de Montbozon et du Chanois (Figure 3a).

La population de la zone est également moins pauvre qu'en moyenne dans le département de la Haute-Saône (14 %) ou dans la région (13,1 %), si l'on fait exception de l'agglomération vésulienne (Figure 3b). À l'instar des EPCI des grands pôles urbains, la CAV concentre les populations les plus fragiles, notamment en raison d'une part plus importante de logements sociaux. La communauté d'agglomération de Vesoul a la particularité de compter sur son sol davantage de catégories de population exposées à la pauvreté. On y dénombre une plus forte proportion de jeunes adultes (15-29 ans), une plus forte proportion de personnes très âgées (75 ans ou plus) et parmi les ménages, relativement plus de familles monoparentales (près de 10 % des ménages) et de personnes seules (plus de 2 ménages sur 5). Ailleurs dans les autres EPCI du système territorial, ces catégories plus exposées à la pauvreté sont moins représentées qu'en moyenne dans le département et la région.

Le parc de logements vacants a progressé sensiblement dans tous les EPCI de la zone. Cette hausse résulte d'une augmentation du parc nettement plus importante que celle du nombre de ménages, mais également d'une diminution du nombre de résidences secondaires au cours des dix dernières années. Le taux de vacance est supérieur à la moyenne régionale pour la CC des Combes qui compte la plus forte proportion de logements construits avant 1919 (34 %). Il est proche de 10 % pour la CC Terres de Saône et celle du Triangle Vert. La CC du Pays de Montbozon et du Chanois et la CA de Vesoul comptent respectivement 8,6 et 8,1 %, ce qui les placent à un niveau un peu supérieur à celui nécessaire pour assurer la fluidité du marché du logement.

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 de Vesoul (70)	15,2	9,9	42,2	10,8
CC des Combes (70)	11,1	5,9	28,3	11,5
CC du Pays de Montbozon et du Chanois (70)	10,1	7,0	27,6	10,4
CC du Triangle Vert (70)	11,8	8,6	24,5	10,9
CC Terres de Saône (70)	11,3	8,1	31,2	13,5

* Taux de vacance issu de Filocom

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

Ces caractéristiques et ces dynamiques fournissent des éléments permettant de qualifier et d’approcher les besoins en logements pour les prochaines années.

Assez logiquement, la Communauté d’Agglomération de Vesoul est la collectivité du système territorial qui présente les besoins en construction neuve les plus importants (360 sur 6 ans soit 60 logements par an). Ces derniers sont alimentés pour une partie non négligeable (39 %) par des situations actuelles de non ou de mal logement. Elles se concentrent dans l’agglomération, en raison de la présence d’un Centre d’Hébergement Résidence Sociale (CHRS), une résidence sociale et de places pour les demandeurs d’asile, les structures d’hébergement étant absente des autres collectivités. Les autres causes de non ou mal logement sont globalement peu présentes dans la zone, qu’il s’agisse de ménages du parc locatif privé habitant un logement de mauvaise qualité, de ménages sans abris ou hébergés chez un tiers ou de jeunes dans l’incapacité de quitter leur famille en raison de moyens financiers trop faibles.

Environ 140 logements devront répondre à cette urgence sociale pour la CAV, soit directement en construisant du logement social (plus des trois quarts du parc social a été construit avant 1989), soit indirectement en construisant du logement intermédiaire ou en favorisant l’accession à coût abordable permettant par un jeu de vases communicants, de libérer des logements dans le parc social. Une autre part importante (44 % des besoins) est imputable au renouvellement et à la restructuration du parc de logement (Figure 4). L’éligibilité de la commune de Vesoul à différents programmes de rénovation urbaine (Action Cœur de Ville, second Plan National de Rénovation Urbaine de l’ANRU) permettra à la CAV de poursuivre le renouvellement de son parc de logements ces prochaines années (démolitions et/ou transformation de bâtiments).

Ces besoins en renouvellement sont d’autant plus importants qu’il est difficile pour la collectivité de mobiliser une part importante de son parc de logements vacants, au regard de son poids limité dans le parc (Figure 3b). Dans les autres EPCI, les besoins en renouvellement sont limités pour les CC des Combes et du Pays de Montbozon et du Chanois. Dans le premier cas, les projets de mobilisation du parc de logements vacants, dans un contexte où la vacance est importante, et la baisse tendancielle du nombre de résidences secondaires, limitent les besoins. Dans le second, la vacance mobilisable est plus réduite, mais la demande des nouveaux ménages tend à mobiliser le parc de résidences secondaires, modérant ainsi les besoins. Enfin, les besoins de renouvellement sont un peu plus élevés pour la CC du Triangle Vert et surtout pour la CC Terres de Saône.

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 de Vesoul (70)	360	140	60	160
CC des Combes (70)	50	10	30	10
CC du Pays de Montbozon et du Chanois (70)	90	10	70	10
CC du Triangle Vert (70)	240	10	190	40
CC Terres de Saône (70)	260	10	180	70

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

L'évolution du nombre des ménages contribue très peu aux besoins en construction neuve (un peu plus de 15 %) de l'agglomération vésulienne. Elle représente à peine une dizaine de logements par an et s'inscrit bien dans les dernières tendances démographiques d'un ralentissement de la croissance des ménages et surtout de la population.

Pour les autres collectivités du système territorial, la croissance du nombre de ménages représente le principal moteur des besoins en construction neuve (entre 60 et 80 % des besoins), même si la « puissance » du moteur varie d'un EPCI à un autre. Au regard des récentes tendances démographiques, la croissance des ménages serait plus soutenue dans la CC du Triangle Vert et la CC Terres de Saône, de l'ordre d'une trentaine de ménages supplémentaires par an, alors qu'ailleurs cette croissance serait plus modeste, de l'ordre d'une dizaine, voire moins pour la CC des Combes (Figure 5).

Figure 5 : Evolution annuelle du nombre de ménages

	2010-2015*	2020-2026**
CA de Vesoul (70)	- 60	+ 10
CC des Combes (70)	+ 20	+ 0
CC du Pays de Montbozon et du Chanois (70)	+ 40	+ 10
CC du Triangle Vert (70)	+ 10	+ 30
CC Terres de Saône (70)	+ 0	+ 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)

Dans un scénario s'inscrivant dans la continuité de la période récente (scénario central), le nombre de ménages augmenterait dans toutes les collectivités du système territorial, même de quelques unités par an dans la CC des Combes. Toutefois, les ménages augmenteraient moins vite qu'entre 2010 et 2015, avec comme principal facteur, la baisse de la population. La CA de Vesoul enregistrerait le ralentissement le plus significatif passant d'un gain annuel net de ménages entre 2010 et 2015 d'une soixantaine de ménages à une dizaine entre 2020 et 2026. À un degré moindre, les CC du Pays de Montbozon et du Chanois et du Triangle Vert s'inscrivent dans la même tendance baissière. Seule la CC Terres de Saône parviendrait à garder le même rythme de croissance qu'observé entre 2010 et 2015 (Figure 5).

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

	Scénario central	Scénario urbain
CA de Vesoul (70)	360	570
CC des Combes (70)	50	20
CC du Pays de Montbozon et du Chanois (70)	90	20
CC du Triangle Vert (70)	240	190
CC Terres de Saône (70)	260	170

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

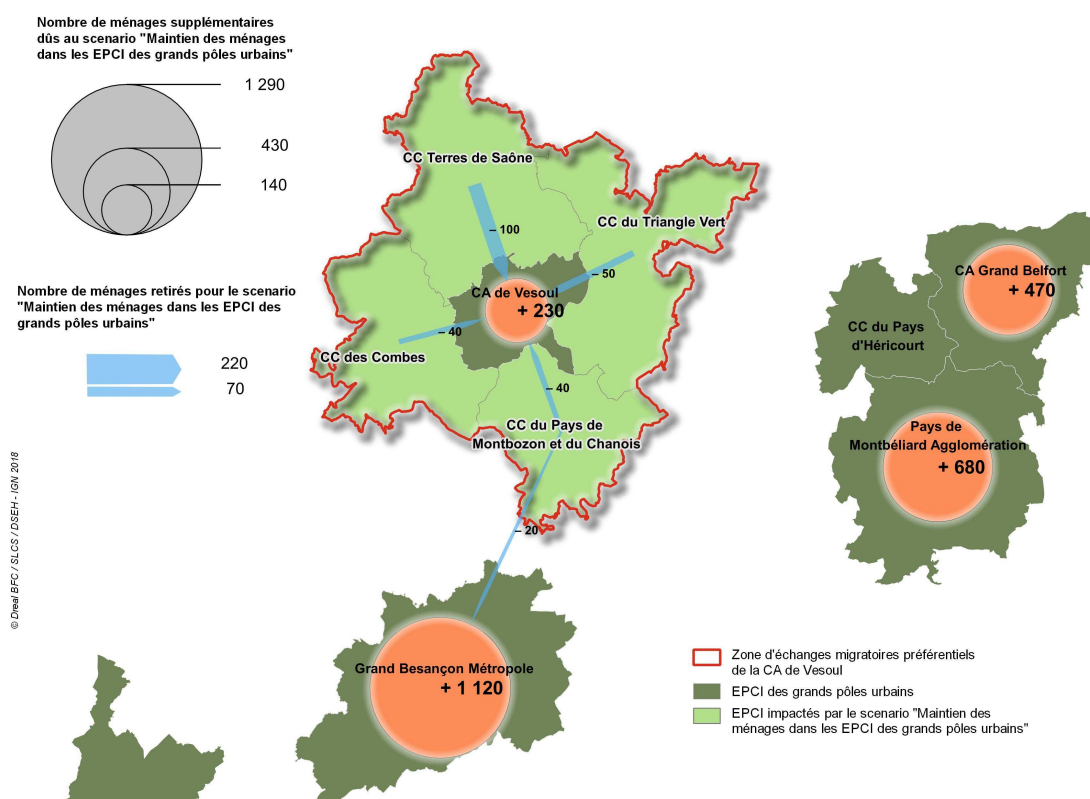
En revanche, un scénario théorique « urbain » a été étudié, fondé sur un renforcement de l'attractivité de l'agglomération vésulienne, soit en retenant mieux les ménages partis s'installer dans les autres EPCI du système territorial, soit en faisant venir plus de ménages en provenance de ces mêmes EPCI (cf. Figure 7). Dans cette hypothèse, les besoins en construction neuve de la Communauté d'Agglomération de Vesoul augmenteraient de près de 60 % par rapport au scénario central, soit de 210 logements. Ces logements supplémentaires seraient exclusivement des résidences principales. Dans ce scénario dit « urbain », 230 ménages « reviendraient » là où ils résidaient auparavant. Une vingtaine de ménages seraient logés dans le parc existant.

La CC du Pays de Montbozon et du Chanois, faisant également partie du système territorial centré sur le Grand Besançon, pâtirait le plus de cette relocalisation des ménages, ses besoins en construction neuve étant divisés par quatre par rapport au scénario central.

La CC Terres de Saône perdrait également une centaine de ménages, qui réduiraient ses besoins en constructions neuves de quasiment d'autant (Figure 6).

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.